

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo Nº. 0000529-21.2001.8.26.0281 – **Cumprimento de Sentença**

Exequente: OTONIEL GUEDES FARIA

Executado/Depositário: COOPERAVI - COOPERATIVA DE PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA DE ITATIBA

Terceiros interessados: FRANGO DA NONNA COMERCIAL AVÍCOLALTD, KADIMA FOMENTO COMERCIAL EIRELI, MUNICÍPIO DE LOUVEIRA, ARAUJO E LOPES ADVOGADOS e PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA

Débitos da presente ação no importe de R\$ 140.701,31 (cento e quarenta mil, setecentos e um reais e trinta e um centavos) até 04/2023.

O(A) Doutor(a) **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**, M.M. Juiz (a) de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive os executados COOPERAVI - COOPERATIVA DE PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA DE ITATIBA**, na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através dos leiloeiros **VICTOR ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob a matrícula nº **806**, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.vincoleiloes.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS): A Gleba de terras, designada “5A”, destacada da gleba 5 desmembrada do Sítio Córrego da Estiva ou Córrego Fundo, na cidade de Louveira, que assim descreve: inicia-se no ponto 01 cravado junto a Rua Francisco Pereira Dutra e em comum com Calda na Avicultura Ltda, daí segue confrontando com a gleba 5B com rumo de 16°52’05” NW e distância de 61,55 metros até o ponto 14, daí segue com a mesma confrontação rumo de 76°17’40” SE e distância de 35,02 metros até o ponto 13, cravado junto ao córrego, daí segue pelo córrego confrontando com a gleba 5C por uma distância de 34,49 metros até o ponto 12, daí segue ainda pelo córrego, confrontando com a gleba 5E, por uma distância de 86,68 metros até o ponto 11, daí segue confrontando com Milton Germano no rumo de 79°34’54” NW e distância de 222,10 metros até o ponto 04, daí segue confrontando com Caldana Avicultura Ltda, no rumo de 2°55’48” SE e distância de 186,04 metros até o ponto inicial 01, encerrando a área de 30.591,13 metros quadrados.

Informações do Laudo Avaliatório: O terreno encontra-se em região industrial, está delimitado por cercas e possui três edificações inacabadas e uma área provisória de estacionamento coberto. Possui área de aproximadamente 30.000,00m².

Obs.1: Consta na Av.3 (03/09/2018) o protesto contra alienação de bens extraído dos autos sob o nº 1000664-41.2018.8.26.0080 da Vara Única de Cabreúva/SP. Consta na Av.4(23/07/2020) a penhora em favor de Débora Maria Messias da Silva extraída dos autos sob o nº 0011391-80.2018.5.15.0097 da 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP. Consta na Av.5(16/12/2020) a penhora em favor de Rozileia Alves Ferreira extraída dos autos sob o nº0011225-42.2018.5.15.0002 da 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP. Consta na Av.6 (13/07/2021) a penhora em favor de Severino Antonio da Silva extraída dos autos sob o nº11471-78.2018 da 2ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP. Consta na Av.7 (06/09/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 0011225-42.2018.5.15.0002 do TRT15ª Região. Consta na Av.9 (15/03/2023) a penhora em favor de Município de Louveira extraída dos autos sob o nº 15010009-48.2022.8.26.0681 da Vara Única de Louveira/SP. Consta na Av.10 (28/08/2023) a penhora e, favor de Frango da Nonna Comercial Avícola LTDA. extraída dos autos sob o nº 0000435-25.2023.8.26.0080 do Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Cabreúva/SP. Consta na Av.11 (22/03/2024) a penhora em favor de Kadima Fomento Comercial LTDA e Antonio Teixeira de Araujo Junior

extraída dos autos sob o nº 1001294-35.2021.8.26.0681 da Vara Única de Louveira/SP. Consta na Av.12(31/07/2024) a averbação premonitória extraída dos autos sob o nº 1083508-12.2023.8.26.0100 da 5ª Vara Cível do Foro Regional Santana da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.13 (08/08/2024) a penhora em favor de Ministério da Fazenda extraída dos autos sob o nº 5000299-49.2019.4.03.6128 da 1ª Vara Federal de Jundiaí/SP.

Obs.2: Conforme despacho de fls. 1557/1558 há penhora no rosto dos autos deferida em favor de **KADIMA FOMENTO COMERCIAL EIRELI**, que deverá recair sobre os direitos que aparte executada detém no curso deste processo, cuja constrição tem origem nos autos nº1001295-20.2021.8.26.0681, que tramita perante à Vara Única da Comarca de Louveira/SP, até o limite de R\$ 402.095,34 (data-base setembro de 2021), **MUNICÍPIO DE LOUVEIRA**, que deverá recair sobre os direitos que a parte executada detém no curso deste processo, cuja constrição tem origem nos autos nº1500889-05.2022.8.26.0681, 1501009-48.2022.8.26.0681, 1501070-69.2023.8.26.0681,1503670-63.2023.8.26.0681, 1503671-48.2023.8.26.0681, 1504543-63.2023.8.26.0681 e1504557-47.2023.8.26.0681, que tramita perante à Vara Única da Comarca de Louveira/SP, até o limite de R\$ 811.466,42, **ARAÚJO E LOPES ADVOGADOS**, que deverá recair sobre os direitos que a parte executada detém no curso deste processo, cuja constrição tem origem nos autos nº1083508-12.2023.8.26.0100, que tramita perante à 5ª Vara Cível do Foro Regional I -Santana, comarca de São Paulo/SP, até o limite de R\$ 2.278.018,89.

Obs.3: Conforme fls.1529/1530 recai débitos de IPTU sobre o imóvel no valor de R\$ 811.466,42 até 04/2025.

Matrícula nº do 15884 do 1º CRI de Vinhedo/SP

Contribuinte nº 41152.53.73.05057.00013

Local do Bem: Rua Francisco Pereira Dutra, 1408, Estiva, Louveira/SP CEP 13290-000

Valor da Avaliação: R\$ 14.379.199,63 (quatorze milhões e trezentos e setenta e nove mil e cento e noventa e nove reais e sessenta e três centavos) em **07/2025 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DAS DATAS – 1ª LEILÃO terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2º do NOVO CPC, que será no dia **19/08/2025 às 16:00h** e se encerrará no dia **22/08/2025 às 16:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **22/08/2025 às 16:00h**, encerrando no dia **12/09/2025 às 16:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

DOS ÔNUS – Eventuais ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos tributários que poderão ser sub-rogados ao valor da arrematação nos termos do **art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN**. De acordo com o **art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA REMIÇÃO/ACORDO – Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

DO PORTAL – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br. As visitas aos bens deverão ser previamente agendadas exclusivamente por e-mail.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão**, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da **comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. Ressalte-se que a comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será restituída, salvo determinação expressa do Juízo.

DO PARCELAMENTO (art. 895 do NCPC) - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, por escrito, ao leiloeiro, que encaminhará para apreciação do Juiz:

I - até o início da 1ª etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início da 2ª etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor da avaliação atualizados ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

§1º - A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (...)

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vincoleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Itatiba, 08 de junho de 2025.

DR(A). MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL.

Juiz(a) de Direito