

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor (a) ALINE CARDOSO BECKER, M.M°. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1008021-69.2015.8.26.0309

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

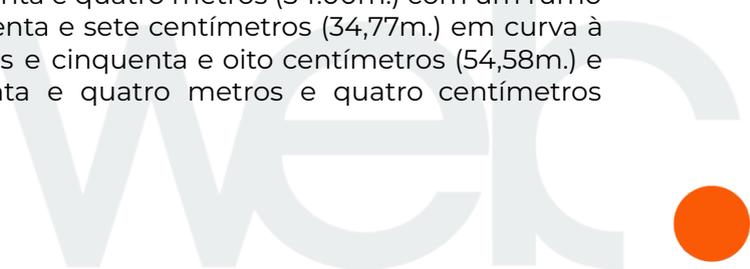
EXEQUENTE(s): CLÍNICA ARRUDA LTDA (CNPJ Nº 01.580.204/0001-01). Advogado: Luiz Carlos Branco (OAB 52055/SP).

EXECUTADO(s): CBM CONSTRUÇÕES LTDA (CNPJ Nº 59.501.254/0001-36); ISABEL GIASSETTI (CPF Nº 956.793.168-20). Advogada: Priscilla Cassimiro Braga Lima (OAB 222617/SP)

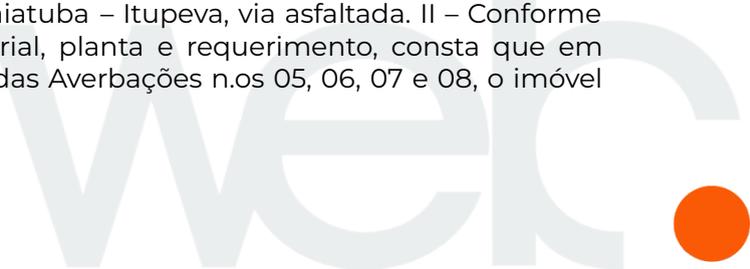
TERCEIRO(s): SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA EM SÃO PAULO (CNPJ Nº 00.375.972/0010-51), LUIS RENATO FONTANESI (CPF Nº 321.349.548-41), ANTONIO APARECIDO SOUZA (CPF Nº 686.267.468-49) E MARIA ELISA RAMOS DA CRUZ SOUZA (CPF Nº 678.639.738-72)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): UMA ÁREA DE TERRAS Remanescente da Gleba B desmembrada da Fazenda São José do Ribeirão, situada na cidade e município de Itupeva, desta comarca, designada como "Remanescente da Gleba B n.o 2". com a área de 827.814.60 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto "H", localizado no alinhamento da Rua Bem-te-vi, em divisa com o loteamento Parque dos Cafezais VI - Matrícula n.o 47.965 (antiga Gleba A); desse ponto confrontando com o loteamento Parque dos Cafezais VI - Matrícula n.o 47.965 (antiga Gleba A). segue por cento e onze metros e trinta e seis centímetros (111,36m.) com um rumo de 550 27' NE, confrontando com o loteamento Parque dos Cafezais VI Matrícula n.o 47.965 (antiga Gleba A), até encontrar o ponto "G": deste ponto deflete à esquerda, por trezentos e setenta e dois metros e sessenta e sete centímetros (372,67m.) com um rumo de 34° 54' 25" NW, confrontando com a Gleba B4. até encontrar o ponto "F": deste ponto deflete à esquerda, por vários rumos e distâncias distintas: cento e oitenta e nove metros e noventa e sete centímetros (189,97m.) com um rumo de 07° 03' SW, sessenta e seis metros (66,00m.) com um rumo de 87°43' SW, sessenta metros e oitenta e um centímetros (60.81m) com um rumo de 07° 03 SW, cinquenta e quatro metros (54.00m.) com um rumo de 87° 43' SW. trinta e quatro metros e setenta e sete centímetros (34,77m.) em curva à direita de raio de cinquenta e quatro metros e cinquenta e oito centímetros (54,58m.) e tangente de dezoito metros (18,00m.), trinta e quatro metros e quatro centímetros



(34,04m.) com um rumo de 34° 13' SW. cinquenta e nove metros e cinquenta e sete centímetros (59,57m.) com um rumo de 22° 52' SE. cento e três metros (103,00m.) com um rumo de 34° 13' SW, cento e sessenta e três metros e trinta e oito centímetros (163,38m.) com um rumo de 04° 37' SE e duzentos e vinte e seis metros (226,00m.) com um rumo de 85° 23' SW, até encontrar o ponto P6: deflete à esquerda e confrontando com o loteamento Santa Elisa, pelo eixo do córrego acima segue cento e setenta e três metros (173,00m.). até uma ponte de ligação para o loteamento Santa Elisa; desse ponto, a divisa continua pelo córrego. água acima, tendo como confrontante as terras da Fazenda Santa Maria, medindo novecentos e setenta e cinco metros (975,00m.). até encontrar com a cerca da Fazenda Pinheiro de Antônio Alfredo Vaz Cerquinho; deste ponto abandona o córrego e pela cerca da Fazenda Pinheiro segue cento e trinta e cinco metros (135,00m.), com um rumo de 07° 47' NE, até o outro canto de cerca; deste novo canto de cerca da Fazenda Pinheiro, a divisa agora segue subindo o morro cheio de pedras, em cerca ocilosa, numa distância de quatrocentos e quinze metros (415,00m.), até um canto de cerca; deste canto deflete à direita e na mesma confrontação segue duzentos e vinte metros (220,00m.), com um rumo de 02° 17' SW, até um outro canto de cerca; deste canto deflete à esquerda e na mesma confrontação segue trezentos metros (300,00m.). com um rumo de 88° 19' NE; daí deflete à esquerda e confrontando com a Fazenda Pinheiro segue trezentos e sessenta e oito metros e cinquenta e oito centímetros (368,58m.), com um rumo de 23° 55' NE, até encontrar o ponto "P4-A": deflete à esquerda e na mesma confrontação segue por vários rumos e distâncias distintas: cento e quatro metros e um centímetro (104,01m.) com um rumo de 78° 07' NW. cinquenta e oito metros e cinquenta e oito centímetros (58,58m.) metros com um rumo de 80° 20' NW, dezoito metros e quarenta e dois centímetros (18,42m.) metros com um rumo de 60° 37' NW, dez metros e dezoito centímetros (10,18m.) com um rumo de 47° 32' NW. vinte e seis metros e dezenove centímetros (26,19m.) com um rumo de 30° 19' NE, doze metros e setenta e cinco centímetros (12,75m.) com um rumo de 88° 07' NE. vinte e sete metros e sessenta centímetros (27,60m.) com um rumo de 84° 40' SE, trinta e três metros e noventa e seis centímetros (33,96m.) com um rumo de 86° 51' SE. até encontrar o ponto "P4-B"; deflete à esquerda e confrontando com o loteamento Parque dos Cafezais VI Matrícula n.º 47.965 (antiga Gleba A), segue por vários rumos e distancias distintas: sessenta e nove metros e oitenta e seis centímetros (69,86m.) com um rumo de 23° 54' NE. cento e trinta e três metros e noventa centímetros (133,90m.) com um rumo de 90° 00 SW, cento e trinta e sete metros e cinquenta e seis centímetros (137,56m.) com um rumo de 00° 00' NW, duzentos e vinte e dois metros (222,00m.) com um rumo de 90° 00' SW. cento e trinta e cinco metros (135,00m.) com um cento e trinta e cinco metros (135,00m.) com um rumo de 00° 00'NW. até encontrar o ponto "P4C"; desse ponto segue em reta, por cento e noventa metros e dez centímetros (190,10m.) com um rumo de 05° 43' 57" NW, confrontando com a Gleba "B2". até encontrar o ponto "P4J"; desse ponto segue por vários rumos e distancias distintas: cento e cinquenta e quatro metros (154,00m.) com um rumo de 00° 00' NW, setenta e seis metros e sessenta e oito centímetros (76,68m.) com um rumo de 59° 51' SE. noventa e quatro metros e sessenta e nove centímetros (94,69m.) com um rumo de 49° 12' NE, cento e cinco metros e cinquenta e sete centímetros (105,57m.) com um rumo de: 40° 48' NW, confrontando com o loteamento Parque dos Cafezais VI - Matrícula n.o 47.965 (antiga Gleba "A"), até encontrar o ponto "H", inicial desta descrição. OBSERVAÇÕES: I – Conforme Laudo de Avaliação às fls. 212/236 dos autos, "A gleba possui 730.437,74 M2 e constitui parte da Gleba B da Fazenda José do Ribeirão, possui vegetação rasteira e mata nativa, não possuindo edificações agregadas que possuam valor comercial e seu acesso principal é feito pela Estrada Municipal Indaiatuba – Itupeva, via asfaltada. II – Conforme AV.9 da matrícula do terreno, "Pelo memorial, planta e requerimento, consta que em virtude dos desmembramentos constantes das Averbações n.os 05, 06, 07 e 08, o imóvel



dela objeto passou a ter um REMANESCENTE com a área de 730.437,74 metros quadrados, designado como "REMANESCENTE DA GLEBA B n.o 2". **Matrícula Imobiliária n° 73.411, do CRI de Jundiaí/SP. Contribuinte INCRA N° 633.038.001.996-7 (conforme AV.18 da matrícula).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE

Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
AV.21	30/01/2015	Indisponibilidade De Bens	Processo 18488201251500002 n°	Juízo Da Décima Quinta Região
R.22	09/06/2015	Hipoteca Judicial	Processo 1008141-49.2014.8.26.0309 n°	Ana Paula Henriques Luís César E Outro
AV.23	12/11/2015	Penhora	Processo 00019907220105150021 n°	Israel Rocha De Novaes,
R.24	08/12/2015	Arresto	Processo n°00040348820134036128	Fazenda Nacional
AV.25	07/03/2017	Indisponibilidade De Bens	Processo n°0004598520155070024	Juízo Da Primeira Vara Do Trabalho De Sobral
AV.26	04/04/2017	Penhora	Processo n°00103629120155150002	Rogério Gonzaga Pereira E Outro
AV.27	05/04/2017	Penhora	Processo n°00113574120145150002	José Marcos De Souza
R.29	17/08/2017	Sequestrado	Processo n°0007315-02.1998.8.26.0309	Mario Ornellas Primo
AV.30	15/09/2017	Penhora Exequenda	Processo 1008021-69.2015.8.26.0309 n°	Clinica Arruda Ltda
AV.32	09/02/2018	Penhora	Processo n°008945-632016	Ivan Pocolo Ricardo
AV.33	17/05/2019	Penhora	Processo n°001136-32.2018.8.15.0097	Ministério Da Fazenda
AV.34	30/07/2019	Penhora	Processo n°10407952015	Eronildo Vicente De Lima
AV.35	11/11/2019	Indisponibilidade De Bens	Processo n°00019907220105150021	Juízo Da Comarca De Itupeva

AV.36	21/11/2019	Bloqueio	Processo nº1001408-92.2018.8.26.0514	José Codarim	Roberto
-------	------------	----------	--------------------------------------	--------------	---------

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$13.739.168,67 (treze milhões setecentos e trinta e nove mil centos e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos) (Maio/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 983/992 – Homologação às Fls. 1001).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$14.522.220,04 (quatorze milhões, quinhentos e vinte e dois mil, duzentos e vinte reais e quatro centavos) (junho/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$562.045,20 (quinhentos e sessenta e dois mil, quarenta e cinco reais e vinte centavos) (Outubro/2021- Fls. 530).

1ª PRAÇA: De 26/09/2025 às 14:00 até 01/10/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: 01/10/2025 às 14:01 até 21/10/2025 às 14:00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

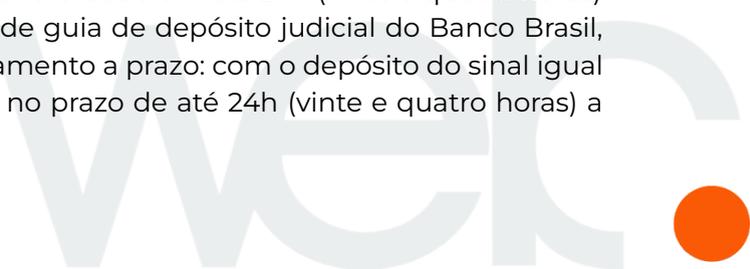
HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

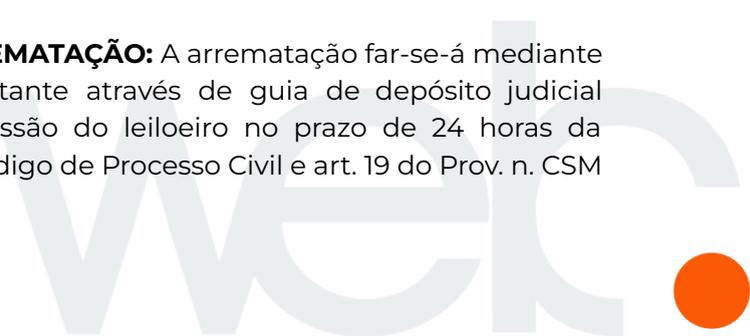
PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a



contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM



n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes

mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **a48**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 16 de junho de 2025.

Dr. (a) ALINE CARDOSO BECKER
Juiz (a) de Direito