

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos executados **Soletrol Industria e Comercio Ltda** (CNPJ 52.514.627/0001-64), **Luis Augusto Ferrari Mazon** (CPF 040.016.258-06), **Paulo Sergio Ferrari Mazzon** (CPF 072.871.668-28) e **Jose Raphael Bicas Franco** (CPF 984.960.428-04); dos coproprietários **Paulo Vitorio Betoni** (CPF 752.404.758-49), **Alcione Domingues Caetano** (CPF 708.333.208-82) e **Fazenda Nacional** (CNPJ 00.394.460/0216-53), ora também credora; dos credores trabalhistas **Conceição Aparecida Raimundo de Jesus** (CPF 196.564.738-33) e **Ivan Ricardo Firmino da Luz** (CPF 393.804.618-01); dos credores **Paulo Roberto Nevez Fernandes** (CPF 026.053.458-74), **José Oscar Constantino** (CPF 949.528.258-68), **Regis Rusig Locks** (CPF 271.605.508-46), **João Batista Morschel** (CPF 505.914.010-53), **Márcia Geneci Kaspary Pooter** (CPF 368.134.270-91), **Luciano Eurico de Siqueira Cavalcanti Veras** (CPF 414.486.939-34), **Walter Miguel Meurer** (CPF 095.724.220-49), **Daniel Oliboni** (CPF 051.112.559-31), **Inovar Materiais Elétricos, Hidráulicos e Construção Ltda - ME** (CNPJ 14.124.411/0001-01), **Edmilson de Oliveira Mota** (CPF 857.002.825-34), **Encel Engenharia e Construções Elétricas Ltda** (atualmente denominada Tencil Engenharia Ltda - Em Recuperação Judicial - CNPJ 02.428.472/0001-75), **Francisco Jose Aleixo do Prado** (CPF 055.532.218-11), **Marco Antonio Fumes Pelicci** (CPF 180.839.418-67), **Cristofer Fett Petersen** (CPF 548.495.860-15) e **Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda** (CNPJ 92.204.593/0001-26); dos credores fiscais **Ministério da Fazenda** (CNPJ 03.394.460/0001-41), **INSS - Instituto Nacional do Seguro Social** (CNPJ 29.979.036/0001-40), **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), **Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Bauru** (CNPJ 13.301.401/0001-23), **Estado do Tocantins** e **Prefeitura Municipal de São Manuel**; expedido nos autos da Ação de Execução Fiscal - Dívida Ativa movida por **União Federal - PRFN** (CNPJ 13.301.401/0001-23). Processo nº 0006544-03.2006.8.26.0581.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, Dr. **Fabio Fernandes Lima**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 05/10/2008, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **26/11/2024**, às **11h00**, com término em **29/11/2024**, às **11h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **29/11/2024**, às **11h01**, com término em **19/12/2024**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **75% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP** (recalculado nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil).

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Uma área de terras com 30.940 metros quadrados localizada na Fazenda Água da Rosa, distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, confrontando com propriedades do DER, com João Tozzini ou sucessores, com a Sociedade Missionários de Nossa Senhora Consoladora e com a Fepasa; e conforme Av.06 a construção de UM CONJUNTO PRÓPRIO PARA FÁBRICA DE AQUECEDOR SOLAR, construído de tijolos, assim distribuído: A) UM GALPÃO contendo área de serviço, com 457,27 metros quadrados, vestiário contendo três WC e chuveiros, área de circulação e escritórios cobertos com telha de alumínio; B) UM CONJUNTO destinado exclusivamente ao escritório do sala para recepção, escritório, arquivo, WC com área de circulação, cobertos de telha de amianto; C) UM PRÉDIO destinado a SHOW-RONN, coberto de cimento amianto, contendo internamente, sala com 39,33m², escritório, WC com área de circulação, instalações elétrica e sanitária, conjunto de edificações que faz frente para a RODOVIA MARECHAL RONDON, Km 274, município de São Manuel, e que ora se incorpora ao imóvel acima, com área total de 664,00 metros quadrados de construção, formando um todo. Contribuinte nº 0.4.586.0170.9. Matrícula nº 1.939 do CRI da Comarca de São Manuel/SP. OBS¹: Consta do Auto de Constatação e Reavaliação, nas fls. 531/532, que sobre a área de terras tem edificado aproximadamente

7.400,00 metros quadrados de construção e 6.000,00 metros quadrados de infraestrutura externa (pavimentação asfáltica e/ou com blocos intertravados; calçamento etc.). Construções consideradas: 1- portaria; 2- casa de força; 3- prédio para administração; 4- prédio de apoio para motoristas; 5- indústria e expedição; 6- prédio para assistência técnica e serralheria; 7- prédio comercial; 8- restaurante industrial; 9- edificação (Soletrópolis); 10- casa de administração; 11- centro tecnológico; 12- casa conceito; 13- casa de apoio; 14- auditório; situado na Rodovia Marechal Rondon, km. 274, na comarca de São Manuel/SP.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.574.000,00 (fevereiro/2024 - Conforme fls. 531/532 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 11.887.535,19 (outubro/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

DOS ÔNUS: Consta da matrícula, conforme **R.10 (09/03/2005)**, o ARROLAMENTO FISCAL de 64,64% do imóvel, em favor do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social; conforme **R.11 (01/07/2005)**, o ARROLAMENTO FISCAL de 64,64% do imóvel, em favor do Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal/Delegacia da Receita Federal de Bauru; conforme **Av.12 (02/12/2008)**, PENHORA de 64,64% do imóvel, nos autos da Ação de Execução Fiscal nº 121/97 - perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São Manuel/SP, movida pela Fazenda Nacional; conforme **Av.13 (02/12/2008)**, a PENHORA EXEQUENDA sobre a parte ideal de 64,64% do imóvel; conforme **Av.14 (03/12/2012)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0004532-45.2008.8.26.0581 (controle 65/2008) - perante o 1º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pela União Federal; conforme **Av.15 (23/04/2013)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Civil nº 0004946-09.2009.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pela Fazenda Nacional; conforme **Av.16 (19/11/2013)**, a PREMONITÓRIA da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 4002082-97.2013.8.26.0577 - perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, movida por Paulo Roberto Nevez Fernandes e José Oscar Constantino; conforme **Av.17 (25/07/2014)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 359/2012 - perante o 1º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP movida pela União Federal; conforme **Av.18 (30/03/2015)** e **Av.22 (29/08/2017)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0001539-87.2012.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pela União Federal; conforme **Av.19 (23/09/2015)**, a PREMONITÓRIA da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1017755-16.2015.8.26.0577 - perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, movida por Paulo Roberto Nevez Fernandes e José Oscar Constantino; conforme **Av.20 (17/08/2016)**, a PENHORA de 1% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0001774-92.2014.403.6131 - perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Botucatu/SP, movida pela Fazenda Nacional; conforme **Av.21 (25/07/2017)**, a PENHORA de 1% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0003192-56.2014.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pelo Ministério da Fazenda; conforme **Av.23 (25/01/2018)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0005175-08.2005.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social; conforme **Av.24 (28/11/2018)**, a PENHORA de 5% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0000094-67.2017.403.6131 - perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Botucatu/SP, movida pela Caixa Econômica Federal; conforme **Av.25 (11/02/2019)**, a PENHORA de 20% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0007894-50.2011.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pelo Ministério da Fazenda; conforme **Av.26 (22/04/2019)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Trabalhista nº 0235700-58.2007.5.15.0025 - perante a Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, movida pelo Ministério da Fazenda; conforme **Av.27 (03/05/2019)**, a PENHORA de 20% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0006549-25.2006.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social; conforme **Av.28 (13/05/2019)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Trabalhista nº 0001024-78.2015.5.15.0149 - perante a 2ª Vara Trabalhista da Comarca de Lençóis Paulista/SP, movida por Conceição Aparecida Raimundo de Jesus; conforme **Av.29 (20/05/2019)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Civil nº 1005470-76.2016.8.26.0505 - perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Ribeirão Pires/SP, movida por Regis Rusig Locks; conforme **Av.30 (17/07/2019)**, a PREMONITÓRIA da Ação Ordinária nº 0025771-67.2007.8.21.0068 - perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Cai/RS, movida por João Batista Morschel; conforme **Av.31 (03/10/2019)**, a PREMONITÓRIA da Ação Ordinária nº 0027271-71.2007.8.21.0068 - perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de São Sebastião do Cai/RS, movida por Márcia Geneci Kaspary Pooter; conforme **Av.32 (18/12/2019)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 0004224-67.2012.8.26.0581 - perante o 1º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida pela Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional de Bauru; conforme **Av.33 (15/09/2020)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Execução nº 0003349-

80.2012.8.16.0030 - perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Foz do Iguaçu/PR, movida por Luciano Eurico de Siqueira Cavalcanti Veras; conforme **Av.34 (28/10/2020)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Perdas e Danos nº 5000354-64.2006.8.27.2729 - perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Palmas/TO, movida por Walter Miguel Meurer; conforme **Av.35 (24/11/2020)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Cumprimento de Sentença nº 5000288-51.2018.8.24.0012 - perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Caçador/SC, movida por Daniel Oliboni; conforme **Av.36 (31/05/2021)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Civil nº 0001307-31.2019.8.26.0581 - perante o 2º Ofício Judicial da Comarca de São Manuel/SP, movida por Inovar Materiais Elétricos, Hidráulicos e Construção Ltda - ME; conforme **Av.37 (19/07/2021)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos do Procedimento do Juizado Especial Cível nº 0011713-11.2012.8.19.0207 - perante o 20º Juizado Especial Cível Regional da Ilha do Governador da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, movida por Edmilson de Oliveira Mota, em consulta TJRJ arquivado em definitivo; conforme **Av.38 (08/12/2021)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Execução nº 0138856-41.2007.8.09.0011 - perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, movida por Encel Engenharia e Construções Elétricas Ltda; conforme **Av.40 (04/10/2022)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Cumprimento de Sentença nº 0002431-18.2016.8.16.0101 - perante a Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Jandaia do Sul/PR, movida por Francisco Jose Aleixo do Prado; conforme **Av.41 (29/06/2023)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Civil nº 0013741-60.2006.8.26.0079 - perante o 1º Ofício Judicial da Comarca de Botucatu/SP, movida por Marco Antonio Fumes Pelicci; conforme **Av.42 (27/07/2023)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000278-23.2006.8.21.0008 - perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, movida por Cristofer Fett Petersen; conforme **Av.43 (19/02/2024)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Indenização nº 5004706-10.2023.8.21.0022 - perante o 1º Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Pelotas/RS, movida por Roberto Ferreira Comercial e Construtora Ltda; conforme **Av.44 (02/04/2024)**, a PENHORA de 64,64% do imóvel, oriunda dos autos da Ação de Execução Trabalhista nº 0011044-06.2017.5.15.0025 - perante a Vara do Trabalho da Comarca de Botucatu/SP, movida por Ivan Ricardo Firmino da Luz; conforme **Av.45 (25/04/2024)** a INDISPONIBILIDADE de bens, oriunda da ação de Execução Fiscal nº 0008734-78.2017.8.27.2729 - perante o Juízo da Vara de Execuções Fiscais e Saúde da Comarca de Palmas/TO, movida pelo Estado do Tocantins. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Manuel, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2016 a 2019, bem como não inscritos, referente aos exercícios de 2020, 2021, 2023 e 2024, no **valor de R\$ 126.002,72 (até 09/10/2024)**.

DA OCUPAÇÃO: Ocupado.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 323.373,40 (março/2024 - Conforme fl. 538 dos autos). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo exequente nos autos do processo e disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 75% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o

indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser depositada através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

Autorizado o levantamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial, a Unidade Judicial emitirá o mandado de levantamento eletrônico com os dados fornecidos pelo interessado, dispensado o arquivamento de cópia em classificador próprio.

Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, o Leiloeiro Público Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro Público Oficial fará jus à comissão.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lanços imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda

que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ). No caso de bem indivisível, nos termos do Art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não oferte lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.agsleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site

www.agsleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no *site*.

Em caso de resultado negativo dos Leilões, em observância aos princípios da celeridade, economia e efetividade processual, o Leiloeiro Público Oficial realizará, em até 180 (cento e oitenta) dias, subsequentes ao encerramento do certame, a Alienação por Iniciativa Particular, com fulcro no artigo 880 do Código de Processo Civil, Provimento do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP nº 1.496/2008 e dos artigos 237 a 245 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, ocasião em que, ofertadas propostas escritas de aquisição, estas serão imediatamente apresentados por petição nos autos, para apreciação do juízo.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Manuel, aos 16 do mês de outubro do ano de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

FABIO FERNANDES LIMA
JUIZ DE DIREITO