



2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LEME – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **ELI TAVANIELLI ARRAIS – ME e ELI TAVANIELLI ARRAIS**, bem como da **cônjuge/coproprietária NORMA POMMER ARRAIS**. O (a) Dr. (a) **Luciano Francisco Bombardieri**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Leme – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1003498-79.2018.8.26.0318** - ajuizado por **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU - SICOOB CREDIGUAÇU** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** que terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 15:25 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 15:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação (nos termos do art.843 do CPC)** que será atualizada na data de encerramento do leilão.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UMA GLEBA DE TERRAS SOB N° 12 (DOZE) da respectiva planta do loteamento procedido pela firma outorgante vendedora de uma área industrial da qual está gleba desmembra, com a área de 5,710,12m² (cinco mil setecentos e dez metros e doze centímetros), de fora retangular, com as seguintes medidas e confrontações: na frente onde confronta com a Rua "A", interna e de circulação de toda a área, mede 65,25 ms. (sessenta e cinco metros e vinte e cinco centímetros); do lado esquerdo onde confronta com as glebas 10 (dez) e onze (11) ainda de propriedade da firma outorgante vendedora, mede

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

88,00 ms: (oitenta e oito metros); nos fundos, em reta, onde confronta com Domingos Cirula, mede 63,75 ms. (Sessenta e três metros e setenta e cinco centímetros); e do lado direito, onde confronta com a gleba 13 (treze) já de propriedade do ora outorgado comprador, mede 87,50 ms. (oitenta e sete metros e cinquenta centímetros); que em referida gleba exigem sete (7) pequenos barracões, construídos de tijolos e coberto cor telhas, próprios para indústria; que a demarcação da gleba em apreço foi feita pelo agrimensor Antônio Carlos Cazella, registrada no C.R.E. A. sob. nº 17:777; cujo mapa original ficará arquivado no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca, para os efeitos de direito, sendo a mesma desmembrada de uma maior área, situada no Bairro Serelepe em parte desmembrada da Fazenda Peroba, deste município e comarca de Leme. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de uma Chácara de Recreio, contendo as seguintes benfeitorias: casa sede (composta de dois dormitórios, suíte, banheiro social, copa/cozinha, sala de estar/jantar e varanda), rancho com sanitários, depósito e piscina. De um modo geral, podemos classificar o imóvel sub-judice no padrão: “Econômico”, segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; Estado Conservação “E” – Reparos Simples, segundo critérios da tabela de Ross Heidecke, Idade Aparente de 45 anos, onde registra a área construída de 448,50 m², conf. fls. 277. **CONSTA NO NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** A gleba avaliada trata-se de uma Chácara de Recreio, a qual é provida das seguintes benfeitorias sendo elas: casa sede, construída em alvenaria, composta por dois dormitórios, uma suíte, banheiro social, copa/cozinha, sala de estar/jantar e varanda, com área constatada de 275,00 m²; 2 barracões externos com área constatada de 120,00 m²; e, banheiros externos com área constatada de 20,00 m², totalizando no geral uma área de 415,00 m². (conf.fls.400-415 – evento 529 – Laudo 580). **Matriculado no 1º CRI de Leme-SP sob nº 271.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Gleba de Terras, designada como lote, com área de 5.710,12 m², situado com frente para a Rua Carlos Franco de Camargo, Chácara Saúde, Leme – SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Lote n.º 12, situado com frente para a Rua Carlos Franco de Camargo, n.º 160, Chácara Saúde, nesta cidade de Leme – SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.02** PENHORA expedida pela 1ª Vara Judicial de Leme/SP, proc. 318.01.2000.008368-6. **AV.03** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial de Leme, proc. 1502108-17.2018.8.26.0318.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ R\$ 1.012.000,00 (um milhão, doze mil, sessenta e cinco reais e sessenta centavos) - (conf.fls.400-415 – evento 529 – Laudo 580) - que será atualizado para a data do leilão conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dr. Luciano Francisco Bombardieri

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de de Leme-SP