

JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

EXEQUENTES:

CYNTHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ/MF. nº 22.408.446/0001-92

EXECUTADA:

API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA – CNPJ/MF. nº 24.200.235/0001-95

INTERESSADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS:

JULIO CESAR PETRONI - OAB/SP. 262.675

DIEGO ROBERTO PINHEIRO FERREIRA - OAB/SP. 477.789

FELIPE SILVA VIEIRA- OAB/SP. 350.317

Processo nº 1041184-70.2024.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

O Juiz **FABIO DE SOUZA PIMENTA**, MM. Juiz de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER**, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levarão à público pregão de venda e arrematação do bem

penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça com início no dia 08 de outubro de 2025, às 14h00min, e término no dia 10 de outubro de 2025, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 10 de outubro de 2025, às 14h00min, e com término no dia 04 de novembro de 2025, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem móvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem móvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital:

O(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS): ÁREA DE TERRA desmembrada da "Fazenda Bela Vista" município e Comarca de Araçatuba, estado de São Paulo, área de terras com 54,7635ha ou 547.635,00m², com o perímetro de 3,188.90m, desmembrada da "Fazenda Bela Vista" encravada na Fazenda Baguaçu, no Bairro Água Funda, situada na zona rural, neste município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontação: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P1, localizado no comum da margem direita do Córrego Paquerê com a faixa de domínio da Estrada Vicinal Caran Rezek que liga Araçatuba ao distrito de Engenheiro Taveira à 15,00m do eixo, sentido Araçatuba, com o azimute de 101°42'37" e distância de 35,06m até o ponto P2; com azimute de 104°00'02" e distância de 25,94m até o ponto P3; com azimute de 107°44'35" e distância de 582,25m até o ponto P4; com azimute de 109°03'33" e distância de 26,10m até o ponto P5; com azimute de 111°13'01" e distância de 20,65m até o ponto P6; com azimute de 114°11'40" e distância de 25,50m até o ponto P7; com o azimute 120°09'25" e distância de 15,53m até o ponto P8; com azimute de 120°09'25" e distância de 10,58m até o ponto P9; com azimute de 124°15'41" e distância de 20,75m até o ponto P10, com azimute de 129°59'49" e distância de 30,04m até o ponto P11; com azimute de 134°11'08" e distância de 24,81m até o ponto P12; com azimute de 137°30'21" e distância de 12,55m até o ponto P13; com azimute de 140°17'27" e distância de 21,58m até o ponto P14; com azimute de 142°54'02" e distância de 47,70m até o ponto P15; com azimute de 143°19'00" e distância de 142,49m até o ponto P16; daí confrontando com a área desmembrada que ficou pertencendo à Tecol Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda (matricula n' 89.771), com azimute de 233°19'00" e distância de 402,45m até o ponto P17; daí, segue confrontando com a Fazenda Bela Vista, área remanescente (matricula n 107.963), com azimute de 258°30'27" e distância de 198,85m até o ponto P17A; daí confrontando com a faixa de domínio da Extinta Rede Ferroviária Federal S.A., trecho Araçatuba/Lussanvira, e segue sentido Lussanvira, com azimute de 318°28'02" e distância de 26,27m até o ponto P35, com azimute de 309°29'42" e distância de 37,69m até o ponto P36; com azimute de

294°03'22" e distância de 56,30m até o ponto P37; com azimute de 286°33'00" distância de 57,32m até o ponto P38; com azimute de 275°48'47" e distância de 53,68m até o ponto P39, com azimute de 270°04'59" e distância de 51,79m até o ponto P40; com azimute de 264°29'14" e distância de 6,85m até o ponto P41, com azimute de 264°29'14" e distância de 34,83m até o ponto P42; com azimute de 260°13'50" e distância de 41,03m até o ponto P43, com azimute de 249°02'09" e distância de 40,07m até o ponto P44; com azimute de 237°37'09" e distância de 55,33m até o ponto P45; com azimute de 232°24'44" e distância de 47,94m até o ponto P46; com azimute de 236°38'02" e distância de 48,17m até o ponto P47; com azimute de 241°43'43" e distância de 19,88m até o ponto P48, com azimute de 247°30'35" e distância de 16,91m até o ponto P49; com azimute de 262°05'10" distância de 18,34m até o ponto P50; com azimute de 266°56'28" e distância de 9,89m até o ponto P51, daí confrontando com o Sítio São Silvestre (matrícula 44.942), pertencente a Mario Shigueki Maki e outro, com azimute de 311°03'51" e distância de 153,62m até o com vértice P52, daí confronta com a margem direita a jusante do Córrego Paquerê; com azimute de 49°14'06" e distância de 139,50m até o ponto P53; com azimutes de 13°48'18" distância de 163,07m até o ponto P54; com azimute de 24°01'04" e distância de 43,02m até o ponto P55, com azimute de 10°13'27" e distância de 198,00m até o ponto P56 com azimute de 15°45'47" e distância de 138,67m até o ponto P57; com azimute de 46°50'50" e distância de 87,89m até o ponto P1, ponto inicial da descrição deste perímetro. O imóvel avaliando encontra-se situado às margens da Estrada Municipal Karam Rezek s/n, Chácara Paraíso, Araçatuba-SP. As caracterizações, bem como todas as peculiaridades e excepcionalidades deste trabalho serão detalhadas *à posteriori*. O referido avaliando, encontra-se inscrito sob **Matrícula mãe** de nº 107.962, do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba – SP. **ÁREA DESMEMBRADA:** Desmembram-se do imóvel desta matrícula todos os lotes do loteamento denominado “Residencial Aimoré”, bem como as áreas institucionais 01, 02 e 03, sistema de lazer 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, e áreas verde 01, conforme matrículas abertas nesta data sob os nºs 117.091 a 118.458, nos termos do requerimento datado de 19 de fevereiro de 2018 ” **DA FAZENDA BELA VISTA. AVALIADO em R\$16.073.835,16** (dezesseis milhões setenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e dezesseis centavos), junho/2025. Valor esse devidamente atualizado para agosto/2025 **R\$ 16.168.808,65** (dezesseis milhões, cento e sessenta e oito mil, oitocentos e oito reais e sessenta e cinco centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

CONSTA(M) O(S) SEGUIMENTO(S) ONU(S) ANOTADO(S) DA MATRÍCULA DO IMÓVEL:

R 02 – HIPOTECA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, referida Hipoteca consta das matrículas sob nºs 117.091 a 118.458

DÉBITO DE IPTU: Em pesquisa realizado junto ao Site da Prefeitura Municipal de Araçatuba, não foi possível localizar a existência de débito referente ao imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Caso conste débitos será sub-rogado conforme Art. 130 do Código Tributário Nacional.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo contados após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de 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. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). 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). 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).

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

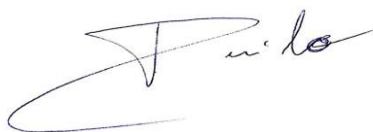
DESPESAS E DEMAIS CREDORES HIPOTECÁRIOS: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por

intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

DISPOSIÇÃO FINAL: 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.

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 11 de agosto de 2025.



Danilo Cardoso da Silva
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA
Juiz de Direito