

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SERRA NEGRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. CARLOS EDUARDO SILOS DE ARAUJO, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Serra Negra do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da Gestora Picelli Leilões, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0001253-82.2003.8.26.0595

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CONFEDERAÇÃO AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL -CNA, inscrita no CNPJ/MF 33.582.750/0001-79, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE ALFEU FEDEL, inscrito no CPF/MF 152.917.828-20 por seus herdeiros CLOVIS HENRIQUE FEDEL, inscrito no CPF/MF 016.273.118-31, COSMO ATALIBA M. FEDEL, inscrito no CPF/MF 065.286.288-82 e CLÁUDIO OSMAR FEDEL, inscrito no CPF/MF 065.286.268-39.

INTERESSADOS:

- ✓ INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – INCRA, inscrita no CNPJ/MF 13.567.015/0001-88
- ✓ PGFN
- ✓ FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP, inscrita no CNPJ/MF 33.749.086/0001-09
- ✓ Processo nº 0022334-88.2002.4.02.5101 em trâmite na 8ª Vara Federal Cível de Rio de Janeiro/RJ.
- ✓ Processo nº 100274-78.2018.8.26.0595 em trâmite na 2ª Vara Cível de Serra Negra/SP.
- ✓ Ocupante do bem.

DO CERTAME

**1ª Praça:** Iniciará no dia 12/05/2025 às 13h50min e encerrará no dia 15/05/2025 às 13h50min  
**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 4.346.709,82 (quatro milhões, trezentos e quarenta e seis mil, setecentos e nove reais e oitenta e dois centavos), para março de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia 15/05/2025 às 13h50min e se encerrará no dia 12/06/2025 às 13h50min (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.173.354,91 (dois milhões, cento e setenta e três mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e um centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação,

que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO “SÃO JOÃO”, SITUADO NO BAIRRO DOS LEAIS, DESTE MUNICÍPIO, COM A ÁREA TOTAL DE 49-30-75HA.,** ou sejam, vinte alqueires e uma quarta e meia de terras contendo no todo duas casas de morada, moinho para fubá, quatro mil cafeeiros, pasto, mato e pequenas benfeitorias, confrontando atualmente com sucessores de Ferraro Santino, José Cattini, Aurélio Bernardi, sucessores de João Pedro Vicente Alves, Alfredo Pedro Salomão, Rolando Moscão e mais quem de direito.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Observou-se no imóvel 8 (oito) edificações em alvenaria de diferentes tipologias, sendo a denominada benfeitoria “G”, sem valor comercial não passível de avaliação por estar em ruínas. Observou-se no imóvel 13 (treze) tanques artificiais atualmente utilizados para a prática da piscicultura. Para a estimativa do volume de terra movimentado para a execução destes tanques, utilizou-se a profundidade média padrão para piscicultura, que é de 2,00 metros. Ressalta-se que para uma avaliação mais precisa do volume movimentado, seria necessário um estudo por batimetria para se apurar a real profundidade de cada um deles, motivo pelo qual a avaliação seguiu por estimativa. Pelo método evolutivo aplicado no caso em tela, tem-se que o valor total do imóvel se dará pelo valor da terra nua somado ao valor das edificações e o valor dos tanques lá executados. Valor da terra nua R\$ 3.355.864,9, Valor das edificações R\$ 723.256,81, Valor dos tanques R\$ 138.854,00. Conforme laudo, não há contratos de arrendamento ou locação em vigor. A área comporta fracionamento, embora a descrição tabular da matrícula do imóvel seja precária necessitando, portanto, de retificação do registro público por georreferenciamento e possível após a referida retificação, o desmembramento da área em frações de 2,0 hectares, isto é módulos mínimo rural para a região, estipulado pelo INCRA Ainda, na data da avaliação não observou-se nenhum tipo de cultura, seja perene ou anual que pudesse ser incluídos na avaliação.

**AVALIADO: R\$ 4.220.000,00 (quatro milhões duzentos e vinte mil reais), em setembro de 2024 – Fls. 1177 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 1223**

**Matrícula 808 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Serra Negra SP. CADASTRO NO INCRA sob nº 625-078-004.960**

**DEPOSITÁRIO: CLOVIS HENRIQUE FEDEL, CPF: 016.273.118-31**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 401 devidamente averbado na AV.32/00.808 – Consta AV. 30/00.808 – **HIPOTECA** a FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS – FINEP. Consta AV.33/00.808 - **PENHORA** nos autos do processo 0022334-88.2002.4.02.5101 em trâmite na 8ª Vara Federal Cível do Rio de Janeiro/RJ. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. É de responsabilidade do arrematante o levantamento Cadastro Ambiental Rural (CAR) - Licenciamento ambiental para atividades desenvolvidas no imóvel (se houver) e verificação da existência ou não dos termos de Ajustamento de Conduta (TACs) ou autos de infração ambiental

pendentes. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 **que há processo** trabalhista em trâmite em face ao executado.

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 90.850,21 (noventa mil, oitocentos e cinquenta reais e vinte e um centavos) setembro/2024 – fls.1216.**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante ( 29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU, ITR e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL:** Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI**

FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

**ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [atendimento@picellileiloes.com.br](mailto:atendimento@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 12 de março de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Silos de Araujo  
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754