

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Catanduva/SP

EDITAL DE LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.991.367/0001-03, na pessoa da **Administradora Judicial EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.615.744/0001-49, representada por **ELIZA FAZAN**, inscrita no CRC sob o nº 1SP194878/0-4; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL** na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** na pessoa do seu Procurador; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE CATANDUVA/SP** na pessoa do seu Procurador.

O **Dr. Marcelo Eduardo de Souza**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Catanduva/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão dos bens, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **ARGE LTDA - processo nº 1007409-70.2021.8.26.0132 – controle nº 791/2021**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BENS – Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 03/08/2026 às 15:00h** e se encerrará **dia 18/08/2026 a partir das 15:00h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 18/08/2026 às 15:01h** e se encerrará no **dia 02/09/2026 a partir das 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 02/09/2026 às 15:01h** e se encerrará no **dia 17/09/2026 a partir das 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do valor da avaliação, conforme preceitua o §3º-A, do art. 142, da Lei 11.101/05.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução n.º 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir das **14:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, n.º 787, 13º andar, conjunto n.º 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, inciso II, § 1º, incisos I, II e III, da lei n.º 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO – Caso o valor da arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de depósito ou boleto bancário, cujos dados serão enviados por *e-mail*. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no *e-mail* proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, incisos I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que, o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por *e-mail*, ficando ciente das referidas condições do Art. 895, § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo, após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no art. 39, do Decreto n.º 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no art. 358, do Código Penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei n.º 11.101/05 e o Provimento CSM n.º 1625/2009, e no que couber, o Código de Processo Civil e o *caput* do art. 335, do Código Penal.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 65.490, DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-1 constituída de parte do lote 01, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1 no entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 37°16'01", em uma distância de 8,328 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimuth 57°21'41", em uma distância de 2,059 metros, do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimuth 57°21'41", em uma distância de 5,821 metros, do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimuth 155°33'45", em uma distância de 43,712 metros, confrontando com Parte B-2 Lote 2 (matrícula 32.801); do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no azimuth 255°03'39", em uma distância de 15,676 metros, confrontando com Parte A-1 Lote 1 (matrícula 32.798); e do vértice 6 segue até o vértice 1, no azimuth de 336°05'04", na extensão de 36,055 metros, confrontando com Rua Planaltina, perfazendo uma área superficial de 621,142 metros quadrados. **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Contribuintes nºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003;**

MATRÍCULA Nº 65.491 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-2 constituída de parte do lote 02, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1, distante 16,208 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimuth 57°21'41" em uma distância de 10,060 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do

vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 155°39'57", em uma distância de 46,799 metros, confrontando com Parte B-3 Lote 3 (matrícula 32.803); do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimute 255°03'39", em uma distância de 10,010 metros, confrontando com a Parte A-2 Lote 2 (matrícula 32.800); e do vértice 4 segue até o vértice 1, no azimute de 335°33'45", na extensão de 43,712 metros, confrontando com Parte B-1 Lote 1 (matrícula 32.799), perfazendo uma área superficial de 448,709 metros quadrados. **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Contribuintes nºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003;**

MATRÍCULA Nº 65.492 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-3 constituída de parte do lote 03, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1, distante 26,208 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimute 57°21'41" em uma distância de 10,060 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 155°45'22", em uma distância de 49,886 metros, confrontando com Parte B-4 Lote 4 (matrícula 32.805); do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimute 255°03'39", em uma distância de 10,010 metros, confrontando com Parte A-3 Lote 3 (matrícula 32.802); e do vértice 4 segue até o vértice 1, no azimute de 335°39'57", na extensão de 46,799 metros, confrontando com Parte B-2 Lote 2 (matrícula 32.801), perfazendo uma área superficial de 479,324m². **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Contribuintes nºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003;**

MATRÍCULA Nº 65.493 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-4 constituída de parte do lote 04, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1, distante 36,328 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimute 57°21'41" em uma distância de 2,650 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 64°46'19", em uma distância de 7,410 metros, do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimute 155°55'27", em uma distância de 52,019 metros, confrontando com Parte B-5 Lote 5 (matrícula 32.807); do vértice 4 segue em direção até o vértice 5 no azimute 255°03'33", em uma distância de 10,010 metros, confrontando com Parte A-4 Lote 4 (matrícula 32.804); e do vértice 5 segue até o vértice 1, no azimute de 335°45'22", na extensão de 49,886 metros, confrontando com Parte B-3 Lote 3 (matrícula 32.803), perfazendo uma área superficial de 508,515 m². **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Contribuintes nºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003;**

MATRÍCULA Nº 65.494 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-5 constituída de parte do lote 05, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1, distante 36,328 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimute 64°46'19", em uma distância de 10,060 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 156°06'38", em uma distância de 53,811 metros, confrontando com Parte B-6 Lote 6 (matrícula 32.809); do vértice 3 segue em direção

até o vértice 4 no azimute 255°03'38", em uma distância de 10,010 metros, confrontando com Parte A-5 Lote 5 (matrícula 32.806); e do vértice 4 segue até o vértice 1, no azimute de 335°55'27", na extensão de 52,019 metros, confrontando com Parte B-4 Lote 4 (matrícula 32.805), perfazendo uma área superficial de 527,643 m2. **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP.

Contribuintes n.ºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003;

e MATRÍCULA Nº 65.495 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA/SP: IMÓVEL: PARTE B-6 constituída de parte do lote 06, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco 1, distante 46,386 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no azimute 64°46'19", em uma distância de 10,060 metros, confrontando com Avenida Brasilândia; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no azimute 155°56'41", em uma distância de 30,003 metros, confrontando com o prédio comercial nº 137 com frente para a Rua Otávio Adami (matrícula nº 36.385); do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no azimute 156°40'59", em uma distância de 25,602 metros, do vértice 4 segue em direção até vértice 5 no azimute 255°03'38", em uma distância de 10,010 metros, confrontando com Parte-A-6 - Lote 6 (matrícula nº 32.808); e do vértice 5 segue até o vértice 1 no azimute de 336°06'38", na extensão de 53,811 metros, confrontando com Parte B-5 - Lote 5 (matrícula n. 32.807), perfazendo uma área superficial de 550,577 m2. **Consta no R.1 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi adquirido por usucapião, pela Massa Falida, Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP. **Contribuintes n.ºs 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.**

Conta na Avaliação que o imóvel é composto pelas 06 matrícula acima, e não é possível o seu desmembramento para uma venda individualizada, com área total de 3.000,25m2, contendo um Galpão com área de 1.815,00m2, localizado à Rua Planaltina, n.º 125, Distrito Industrial Antônio Zacaro.

Valor da Avaliação do Lote Único: R\$ 1.590.000,00 (um milhão, quinhentos e noventa mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Catanduva, 22 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Marcelo Eduardo de Souza
Juiz de Direito