



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Rua Abdo Muanis, n.º 991, Nova Redentora, São José do Rio Preto/SP – CEP: 15090-140
Fone: (17) 2137-3783 - E-mail: upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **GLARISTON RESENDE**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, de forma híbrida, na qual será *transmitido pelo site: www.leje.com.br*, para venda *do(s) bem(ns) abaixo descrito(s)*. A alienação será regida pelas Leis a seguir: Decreto Lei n.º 7661/1945, Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF n.º 11.101/2005, atualizada 14.112/2020, Código de Processo Civil e demais legislação aplicável.

O certame será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial poderão comparecer no escritório do leiloeiro localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

PROCESSO: [0015981-30.1999.8.26.0576](#) - MASSA FALIDA DE BANCO EMPRESARIAL S.A.

ADMINISTRADORA JUDICIAL: CONFIANÇA JURÍDICA – CONAJUD, na pessoa de Dra. Bruna Oliveira Santos – OAB/SP n.º 351.366.

INTERESSADOS:

- CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS;
- MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL– SECCIONAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ N.º 04.880.342/0001-02;
- SECRETARIA DA FAZENDA DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ N.º 46.377.222/0001-29;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CARDOSO, CNPJ N.º 46.599.825/0001-75;
- INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, CNPJ N.º 00.375.972/0010-51;
- ASACON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ N.º 60.442.944/0001-40 na pessoa de seu representante legal; sócia administradora ANELISE SPINI ANAWATE, CPF N.º 196.769.818-00.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 14:00h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.613.995,56 (dois milhões seiscentos e treze mil novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos).**

2º Leilão: Início no dia 28 de julho de 2026 às 14:01hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 14:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.568.397,33 (um milhão quinhentos e sessenta e oito mil trezentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

GLEBA DE TERRA COM 9.8315 HECTARES, DENOMINADA CHACARÁ “SANTOS REIS”, ENCRAVADA NO IMÓVEL GERAL DENOMINADO FAZENDA CACHOEIRA DOS TOMAZES, EM CARDOSO/SP, consoante, Avaliação de fls.

20.863/20.874 e conforme descrição completa na **Matrícula n.º 6.062, do Cartório de Registro de Imóveis de Cardoso/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 010311300 - INCRA n.º 602.035.001.171-7.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Conforme avaliações apresentadas as fls. 20.863/20.874, trata-se de uma gleba de terras com 9,83,15 hectares, sem construção. Encravado no imóvel geral denominado Fazenda "Cachoeira dos Tomazes", distrito, município e comarca de Cardoso, Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santos Dumont, s/n, Conjunto Habitacional Aurilio de Melo Lima (COHAB), Cardoso/SP - CEP: 15572-172.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.500.000,00 (dois milhões, quinhentos e cinquenta mil reais) em março de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 2.613.995,56 (dois milhões seiscentos e treze mil novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e seis centavos)** em abril de 2026.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação em razão ao caráter originário da aquisição. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

PARAGRAFO ÚNICO: exceto se o arrematante for: I - sócio das sociedades em recuperação, ou sociedade controlada pela recuperanda(s); II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, ou de sócio da(s) sociedade(s) recuperanda(s).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro, vale lembrar que o responsável pela guarda dos bens deve ser consultado e autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados, nem sempre será permitida pelo mesmo, nestes casos o Independente visitação deverá solicitar em juízo.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. 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 ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e pelo Juiz, ocasião em que a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A Massa Falida, seus sócios, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados/credores ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br

São José do Rio/SP., 22 de junho de 2026.

DR. GLARISTON RESENDE

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP