


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1004848-29.2023.8.26.0318**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO CREDITRUS**
 Executado: **AFNA - Consultoria de Negocios Agricolas Ltda e outros**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU AFNA - CONSULTORIA DE NEGOCIOS AGRICOLAS LTDA E OUTROS, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito movida por COOPERATIVA DE CREDITO CREDITRUS em face de AFNA - CONSULTORIA DE NEGOCIOS AGRICOLAS LTDA E OUTROS, PROCESSO Nº 1004848-29.2023.8.26.0318

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Leme, Estado de São Paulo, Dr(a). ANA CAROLINA ALEIXO CASCALDI MARCELINO GOMES CUNHA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, por intermédio da LEILOEIRA OFICIAL Marilaine Borges de Paula, Matrícula 601, com endereço comercial a Av. Braz Olaia Acosta, 727 Cj. 506/510, Jd. Califórnia, fará realizar LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL ELETRÔNICA, para alienação do (os) bem (ns) abaixo descrito (os), pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra (am), regendo-se o presente leilão pelo artigo 882 do CPC, e demais disposições legais vigentes, bem como, as condições estabelecidas neste edital e eventuais anexos. Salienta-se que os bens serão apreçados pelo preço mínimo que o Juízo fixar (artigos 881 e 886, II, CPC), considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste Edital. Os lances deverão ser ofertados via "internet online", pelos licitantes que se cadastrarem no "portal" do leiloeiro, sito, www.confiancaleiloes.com.br, e encaminharem os documentos exigidos pelo (os) leiloeiro (os) em seus exatos termos, em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário de encerramento indicado no presente edital. Serão aceitos os lances para o leilão através do portal www.confiancaleiloes.com.br a partir da efetiva da publicação deste edital, onde ficará disponível no portal eletrônico, até o dia **28 de maio de 2025 às 14h30min (Horário de Brasília)**. (data oficial da realização e encerramento do leilão) e ainda, enquanto sobrevier lances. Fica a leiloeira ou pessoa por ela designada autorizada a constatarem a atual situação do (s) bem (ns) penhorado (s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do (s) bem (ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/CIRETRAN, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA e etc., e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

ARREMATACÃO/ADJUDICAÇÃO: Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz do processo respectivo, que, aceitando, determinará a lavratura do auto. O Juiz, ainda, poderá indeferir quaisquer pedidos se verificado fraude ou lance vil, considerando as condições e peculiaridades de cada bem e histórico processual. **LANCE MÍNIMO:** Os bens


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

poderão ser arrematados por quem oferecer o maior lance, excluído o preço vil, já fixado em valor inferior a 50% (Cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado de acordo com art. 891 do CPC. Nas hipóteses de imóvel de incapaz o valor mínimo não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, de acordo com artigo 896 do mesmo diploma legal. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. **COMISSÃO:** A comissão devida ao Sr. Leiloeiro será de 5% sobre o valor pelo qual for alienado o bem, devendo esta, em caso de arrematação, ser paga pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pela leiloeira. Havendo o pagamento da execução, desistência, acordo, renúncia, remição e conciliação, após a realização da Hasta, a mesma comissão de 5% será devida, e será paga por aquele que remir a dívida, desistir, propor acordo, ou renunciar. Quem pretender remir a dívida deverá depositar o valor integral do crédito exequendo, acrescido das demais despesas processuais, tais como custas, editais, honorários de leiloeiro e outras. Em caso de leilão negativo não será devida qualquer comissão ou taxa ao Sr. Leiloeiro. **PARCELAMENTO:** Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentá-la nos termos do Art. 895 do CPC. **AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO:** A Sra. Leiloeira Oficial formalizará o auto de arrematação, ou, ainda, auto negativo de arrematação, em não havendo licitantes. Cientifique-se os interessados que a carta de arrematação é expedida pelo juiz do processo após o decurso dos prazos legais vigentes, e que, para tanto, será necessário que o arrematante tome as providências exigidas pela secretaria, como por exemplo: providenciar as cópias dos documentos pertinentes do processo, emitir e pagar as guias referentes ao serviço de expedição da carta de arrematação, além de comprovar nos autos. Anote-se que tais providências deverão ser esclarecidas diretamente na secretaria do processo pelo escrevente responsável e são de inteira responsabilidade do arrematante. Cumpre ainda, esclarecer ao arrematante que após a emissão do auto de arrematação e pagamento dos valores devidos, cabe a ele acompanhar seu aperfeiçoamento nos autos. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma, de acordo com o artigo 903 do CPC. **RETIRADA DOS BENS:** Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a (s) executada (s) deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante, conforme a praxe. **BENS:** Havendo possibilidade, os bens foram e/ou serão constatados pelo (os) leiloeiro (os) e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site e-confianca.com.br. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter “ad corpus” nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, parágrafo terceiro, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferentes de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios. **MEACÃO:** Nos termos do artigo 843, do CPC, independentemente da modalidade que seja o leilão, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Nessa hipótese, a arrematação deverá se dar sobre a totalidade do bem, devendo o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge ser depositado à vista, em conta judicial à disposição do Juízo, e sempre calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, CPC). Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condições. **PECULIARIDADES:** Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos e etc.), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar. Em caso de arrematação de combustíveis à vista da peculiaridade do bem penhorado, constituído de grande quantidade de álcool hidratado (etanol) destinado ao uso como combustível em motores de combustão interna de ignição por centelha, cujo abastecimento nacional é regulado pela ANP - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, a alienação em hasta pública deverá obedecer às regras impostas por referida Agência Reguladora. Com fundamento nos arts. 4º e 6º de mencionada Resolução, somente poderão adquirir e comercializar o produto objeto da penhora outro fornecedor, distribuidor ou operador de etanol, devidamente cadastrados na ANP. Da mesma forma, as executadas, na qualidade de fornecedoras do produto penhorado, também deverão observar cumprir a Resolução 43, em especial, as regras contidas no art. 5º e 12, no momento da retirada do produto no caso de se efetivar a arrematação. A arrematação se dará pela modalidade FOB (Free on Board - Livre a Bordo), na qual onde o arrematante comprador assume os custos pela contratação do frete e seguro da mercadoria. Assim, o arrematante providenciará a retirada do produto arrematado junto à Unidade das executadas/produtoras, mediante o envio de caminhão tanque, vagão-tanque, ou outro meio transportador que melhor atenda a operação. As executadas entregarão o produto da arrematação contido em suas instalações ao caminhão tanque, vagão-tanque, ou outro meio de transporte do transportador designado pelo arrematante, sendo as executadas responsáveis pelo carregamento. As executadas deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas da ANP - Agência Nacional de Petróleo, devendo anexar certificado de análise do tanque expedidor dos produtos arrematados à respectiva Nota Fiscal, sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante. **IMPEDIMENTOS:** Faz-se constar, ainda, consoante o artigo 890 do Código de Processo Civil, que poderão oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - Tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - Mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - Juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - Servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - Leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - Advogados de qualquer das partes. **ÔNUS:** Aos interessados em arrematar bens imóveis e veículos automotores, fica esclarecido que arcarão com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, os quais sub rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ADVERTÊNCIA: Aos participantes da Leilão Público Eletrônico, é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. “Art. 335 Código Penal” Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida. A informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC. **DISPOSIÇÕES FINAIS:** A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais vigentes, no momento em que for dado o lance. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, poderão ser convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances. Qualquer informação poderá ser obtida no escritório da Organização Confiança, Av. Braz Olaia Acosta, 727 Cj. 510 Jd. Califórnia Ribeirão Preto SP, ou através dos telefones: (16) 3515-8000, (16) 98240-8000, ou ainda, através do e-mail: atendimento@e-leiloes.com.br. A leiloeira ora designada encontra-se em consonância a nomeação dos auxiliares de justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **INTIMAÇÕES:** Eventuais credores preferenciais, senhoriais diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário da hasta virtual e do prazo de 05 (cinco) dias, para habilitarem seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Pelo presente edital, ficam ainda, INTIMADOS do leilão os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital. **PROCESSO Nº 1004848-29.2023.8.26.0318 Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito. Exequente:** Cooperativa de Crédito Credicitrus. **Executado:** Antonio Carlos Gonçalves de Oliveira, AFNA – Consultoria de Negócios Agrícolas Ltda e Flavia Silvia de Moraes Oliveira. **Localização do (s) bem (ns) penhorado (s):** Rua B – Lote 77 – QD B – Loteamento Jardim da Enseada – Santa Cruz da Conceição/SP. **Valor de Débito:** R\$ 705.301,88 (Atualizado até 03/2025). **Descrição do (s) bem (ns) penhorado (s):** Matrícula nº 29.682 – CRI de Leme/SP: Um lote de terreno, sem benfeitorias, situado na cidade de Santa Cruz da Conceição/SP, comarca de Leme, no loteamento denominado “Jardim da Enseada”, sob nº 77 da quadra B, com área de 600,00 metros quadrados, de forma retangular, medindo 12,00 metros de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE LEME
FORO DE LEME
1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, ., centro - CEP 13610-060, Fone: (19) 2133-9009 , Leme-SP - E-mail: leme1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

frente para a Rua B, mede 50,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 76, mede 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 78, mede 12,00 metros de fundo, confrontando com o lote nº 66. Imóvel cadastrado na municipalidade de Santa Cruz da Conceição/SP, sob nº 7025-07-005-024-00; **Total da Avaliação:** R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais) **Lance Mínimo (50%):** R\$ 100.000,00 (Cem mil reais) E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital, que será publicado e, assim sendo o costume, afixado no lugar habitual da respectiva vara. E, caso as partes não sejam encontradas para intimação, ficam através deste, devidamente intimadas da designação supra. Leme, 31 de março de 2025. Eu, Marilaine Borges de Paula (Leiloeira Oficial matr. 601), digitei e imprimi. Eu, Elidiane Kelle da Silva Ferreira (Escrevente Técnico Judiciário), conferi.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**