1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **MARA ELISA FONTES ARGENTI,** CPF nº 080.660.338/00 **e demais terceiros interessados,** expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, requerido por **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRADOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP**, CNPJ nº 77.984.870/0001-77 **– Processo nº 1002248-97.2024.8.26.0189.**

O **Dr. MARCELO BONAVOLONTA,** Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Fernandópolis, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 23/02/2026 às 11:00 horas e se encerrará dia 25/02/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 25/02/2026 às 11:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 18/03/2026 às 11:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: 1(UM) TERRENO constante da **PARTE A** da **AREA 2B,** da **QUADRA 05,** do **JARDIM IGUATEMY,** desta cidade, situado no lado par da **Avenida Luiz Brambatti**, dentro das seguintes, medidas e confrontações: 9,41 metros de frente para referida Avenida Luiz Brambatti, 68,15 metros no fundo, confrontando com a propriedade de Arthur Zanin, do lado direito, de quem do terreno olha para a Avenida, por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da referida avenida para o interior do terreno, mede 52,56 metros, confrontando com a parte E da área 2B, 53,74 metros, confrontando com a Parte D da área 2B, 54,90 metros, confrontando com a parte C, 60,64 metros, confrontando com a parte B da área 2B, totalizando 221,84 metros; daí deflete a esquerda e mede 49,38 metros, e finalmente deflete a direita e mede 57,16 metros, até atingir o fundo, confrontando com a estrada Municipal da Igrejinha, e do lado esquerdo, por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da referida avenida para o interior do terreno, mede 47,00 metros, confrontando com a área 01-E, da matricula 67.923, 86,00 metros, confrontando com a área 01-B, da matricula 67,920, 89,84 metros, confrontando com a área 01-A, da matricula 67,919, totalizando 222,84 metros; daí deflete a direita **e** mede 14,46 metros, confrontando om a área 01-A, da matricula 67.919 e finalmente deflete a esquerda e mede 45,06 metros, até atingir o fundo, confrontando com a área 01-A, da matricula 67.919, **encerrando uma área de 5.475,61 Metros Quadrados**. Conforme avaliação do oficial de justiça, a área possui quadras, piscina e todo o necessário para uma arena de esportes. **Matrícula nº 78.283 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Fernandópolis/SP**. **AV-3) PENHORA** – 1ª

Vara Cível de Fernandópolis, Proc. nº 1002248.97.2024.8.26.0189, Cooperativa de Credito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais Paraná e Noroeste Paulista. **AV-4) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** – 1ª Vara Cível de Fernandópolis, Proc. nº 1003722.06.2024.8.26.0189, movida por Leandro da Silva Gregorio. **AV-5)** Penhora Execução Civil, Proc nº 1003797-45.2024.8.26.0189. **AV-6)** Penhora Execução Fiscal, Proc. nº 1008114.86.2024.8.26.0189. **AV-7) Penhora Exequenda**. **AV-8)** Penhora Proc. nº 0004594.38.2024.8.26.0189. **AV-9) AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA -** proc. nº 4000312.49.2025.8.26.0189. **Inscrição Municipal nº 633440** (Av. Luiz Brambatti, 5100). **Débitos de IPTU:** R$ 34.921,46 (trinta e quatro mil, novecentos e vinte e um reais e e quarenta e seis centavos), conforme pesquisa realizada em 28/11/2025. **Obs.:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem – Avaliação: R$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais), dezembro/2024, fls. 202/216. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$1.421.257,83 (um milhão, quatrocentos e vinte e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos), dezembro/2025.**

Débito Processual: R$ 54.233,23 (cinquenta e quatro mil, duzentos e trinta e três reais e vinte e três centavos), novembro/2025, fls. 514/515.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e exceto eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. ***Obs.*** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).* ***Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.***

Remição da Execução: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros e a comissão de 5% do Leiloeiro Oficial pelo trabalho realizado.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Fernandópolis, 03/12/2025.

Dr. MARCELO BONAVOLONTA
Juiz de Direito