

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

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **MAURO APARECIDO PUGLIERI**, CPF nº 044.359.308-62, a **coproprietária FC – Administração de Ativos, Intermediações e Cobranças Extrajudiciais Ltda.**, CNPJ 49.982.247/0001-40 e **demais terceiros interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de sentença, requerido por **LUIS FERNANDO GOMES IEMBO**, CPF nº 617.681.381-68 – **Processo nº 0002286-92.2025.8.26.0189** (Processo principal 1000212-82.2024.8.26.0189).

O **Dr(a). 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 21/09/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 24/09/2026 às 13:00 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 24/09/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 13/10/2026 às 13:00 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(uma) Gleba de terras, com área de 128,98,84 hectares, denominada, **“Fazenda Santa Terezinha”**, (Quinhão 1), encravada no imóvel geral **“Fazenda Marinheiro”**, **situada neste Município e Comarca de Cardoso**, Estado de São Paulo, compreendido dentro da seguinte descrição georreferenciada.

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
VXSS-M-0250	-49°56'09,923"	-19°56'49,902"	376,82	VXSS-M-0251	190°28'	88,6	M.6.992
VXSS-M-0251	-49°56'10,477"	-19°56'52,735"	378,684	VXSS-M-0252	101°45'	163,2	M.6.992
VXSS-M-0252	-49°56'04,984"	-19°56'53,823"	378,548	VXSS-M-0253	11°43'	92,72	M.6.992
VXSS-M-0253	-49°56'04,336"	-19°56'50,871"	376,111	VXSS-P-0898	129°37'	278,77	M.1.411
VXSS-P-0898	-49°55'56,953"	-19°56'56,653"	375,979	VXSS-P-0899	129°37'	228,04	M.1.411
VXSS-P-0899	-49°55'50,942"	-19°57'01,415"	375,603	VXSS-P-0900	135°30'	116,65	M.1.411
VXSS-P-0900	-49°55'48,131"	-19°57'04,121"	375,917	VXSS-P-0901	145°31'	22,56	M.1.411
VXSS-P-0901	-49°55'47,431"	-19°57'04,437"	378,098	FWP-V-3483	96°03'	26,82	M.1.411
FWP-V-3483	-49°55'46,514"	-19°57'04,529"	384,0	FWP-M-0737	222°43'	52,58	M.12.545
FWP-M-0737	-49°55'47,741"	-19°57'05,785"	386,0	FWP-P-1565	222°43'	1037,16	M.12.545
FWP-P-1565	-49°56'11,939"	-19°57'30,562"	390,0	FWP-M-0736	181°48'	376,48	M.12.545
FWP-M-0736	-49°56'12,347"	-19°57'42,798"	407,87	VXSS-M-0254	262°01'	512,8	M.2.838
VXSS-M-0254	-49°56'29,812"	-19°57'55,118"	408,824	VXSS-P-0902	00°29'	1311,45	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0902	-49°56'29,422"	-19°57'02,470"	378,11	VXSS-P-0903	05°54'	71,67	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0903	-49°56'29,168"	-19°57'00,452"	377,811	VXSS-P-0904	21°03'	53,88	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0904	-49°56'28,502"	-19°56'58,917"	377,484	VXSS-P-0905	32°31'	73,61	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0905	-49°56'27,141"	-19°56'56,499"	377,221	VXSS-P-0906	40°37'	78,44	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0906	-49°56'25,385"	-19°56'54,563"	376,846	VXSS-P-0907	46°23'	85,83	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0907	-49°56'23,248"	-19°56'52,648"	376,53	VXSS-P-0908	63°21'	120,9	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0908	-49°56'19,532"	-19°56'50,875"	375,921	VXSS-P-0909	80°26'	93,33	Est. Mun. CDS-337
VXSS-P-0909	-49°56'16,365"	-19°56'48,371"	375,859	VXSS-M-0250	85°35'	187,95	Est. Mun. CDS-337

CERTIFICAÇÃO DO INCRA n.º 56958a89-43e5-451c-940e-991fabf42390.

MATRÍCULA nº 16.567 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cardoso/SP. R-15) R-18) Hipoteca em favor de Rogerio Nicoletti e sua esposa Maria Gomes Nicoletti. AV-19) Inscrição no Sicar nº SP-3510708-FDB1399924CC463D864F9C9F87A1EB43. AV-22) Averbação Premonitória - Exequente: Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais, proc. nº 1003563.29.2025.8.26.0189. AV-23/AV-24) Averbação Premonitória – Exequente: Agripetro Transporte e Comercio de Combustíveis, proc. 1003557.22.2025.8.26.0189 – 1ª Vara Cível de Fernandópolis/SP. AV-26) Penhora Exequenda. Av-27) Averbação Premonitória - Exequente: Luiz Alberto Veiga Junior – Proc. 4000602-30.2026.8.26.0189. 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. Nos termos do artigo 843 §2º do CPC, fica resguardada a quota-parte da coproprietária calculado sobre o valor de 100% da avaliação atualizada, sem qualquer desconto, tanto no 1º como no 2º leilão, podendo exercer(em) o(s) seu(s) direito(s) de preferência na arrematação, conforme previsão do artigo 843, §1º do CPC.

Valor do Bem – Avaliação: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), novembro/2025, fls. 290/307. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 21.834.765,76** (vinte e um milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e seis centavos), **Agosto/2026.**

Débito Processual – R\$ 291.916,48 (Duzentos e Noventa e Um Mil, Novecentos e Dezesesseis Reais e Quarenta e Oito centavos), **Agosto/2026**, fls. 426/431.

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 lances 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 lances (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 lance (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. 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/Desistência ou composição da Execução: Em caso de remição ou desistência da execução pelo Exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ou em caso de composição deverá declinar na minuta do acordo quem arcará com tais despesas, sob pena do executado suportar integralmente.

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, 14/08/2026.

Dr(a). MARCELO BONAVALONTA
Juiz de Direito