

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **IDNEY FAVERO**, CPF/MF sob o nº 007.629.948-19, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos, Processo nº 0050721-67.2006.8.26.0576, em trâmite perante a 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro de São José do Rio Preto/SP, promovida por **ISABELLA KFOURI FAVERO**, CPF/MF sob o nº 214.649.298-82.

1.1. O MM. Dr. **RONALDO GUARANHA MERIGHI**, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do “Gestor Judicial” **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2.1. DO BEM – O bem será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

4. DO LEILÃO - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br**, o 1º Leilão terá início no dia **11/09/2023 às 14h30**, e se encerrará dia **14/09/2023 às 14h30**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o 2º Leilão, e se encerrará no dia **05/10/2023 às 14h30**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **WENDEL DE MELLO**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 903.

6. RELAÇÃO DO BEM: Matrícula nº 17.358 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP: “Um Imóvel rural com a área de 7.600 metros quadrados, ou seja, 0,76 hectares de terras, situado na FAZENDA OLHOS D’AGUA, no imóvel “BOA ESPERANÇA”, com a denominação particular da CHÁCARA SÃO CRISTOVÃO, neste município de Olímpia, com 260 a 300 pés de laranjas, bananeiras, jaboticabeiras, duas casas de tijolos e telhas, com vários cômodos, cada uma, confrontando-se com Benevenuto Francisco Zanetti, sucessor de Francisco Bartol e Pedro Zanetti; Vitória Maria do Nascimento; Jorge Antonio Aidar, sucessor de Abirão Nejim Aidar, e com a Estrada do Baixão. INCHA. n. do imóvel 603.040.006.688/2, área total de 0,7 ha., mód. fiscal 20,0, n. de mód. fiscais 0,03 e fração mínima de parcelamento 0,7 há.”

Consta sob a matrícula **AV-8** que o imóvel objeto da matrícula 17.358 passou a denominar-se “RECANTO BECO DA LUA” - **AV.9** que **BENEDITO JOSÉ PEREIRA**, CPF/MF nº 031.522.578/56 e **CÉLIA REGINA FREITAS HERRERA PEREIRA**, CPF/MF nº 077.443.598/44 interpuseram Ação de Execução com Obrigação de Fazer em face de **IDINEY FAVERO**, CPF/MF nº 007.629.948-19. – **AV.10** Penhora ora exequenda.; - **AV.11** Penhora extraída dos autos de Execução Trabalhista nº 00102145620155150107 que figura como exequente **FRANCISCA MARIA SANTOS DE VASCONCELOS**, CPF/MF nº 017.020.643-

28 e como executado IDNEY FAVERO – EPP CNPJ/MF nº 05.668.859/0001-97 e IDNEY FAVERO, CPF/MF nº 007.629.948-19;. – **AV.12** Penhora extraída dos autos de Execução Civil, Processo nº 00124242920098260400, que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91 e como executados IDENEY ANTONIO FAVERO, CPF/MF nº 028.289.878-68, IDNEY FAVERO – EPP, CNPJ/MF nº 05.668.859/0001-97, IVONE ARID FAVERO, CPF/MF nº 018.906.868-08. – **AV.13** Existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1003390-27.2020.8.26.0400, tendo como exequente MASTER CASH FOMENTO COMERCIAL LTDA, CNPJ/MF nº 05.390.394/0001-55, e como executados JOÃO ANTÔNIO PASARELI, CPF/MF nº 903.813.008-20 e UNIFLAVORS INGREDIENTES ALIMENTÍCIOS LTDA, CNPJ/MF nº 05.790.538/0001-60. Há informação de arrendamento do imóvel para RGV Administradora de hotéis e centro de convenções ltda.

Consta Penhora no rosto dos autos da União Federal – Fazenda Nacional, em face de IDNEY FAVERO no valor de R\$ 201.194,27, atualizado ate março de 2022.

Consta petição de Master Cash Fomento Comercial Ltda., teve sido reconhecido seu direito sobre 33,33% das cotas da empresa Pousada Beco da Lua, sendo que no processo nº 1001619-19.2017.8.26.040, requerendo assim que proporcionalmente seja destinado a ela o produto de eventual arrematação.

Conforme Laudo de avaliação as fls. 403/463: **“TERRENO, CADASTRO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** Área terreno: Conforme a matrícula: 7.600,00 m², Informado por Sr. Idney Favero: 9.501,00 m², Bairro: Jardim Paulista; Formato terreno: Irregular; Posição do terreno: Meio; Topografia terreno: Caído lado; Superfície terreno: Firme e seca; Rede de água: Poço próprio; Rede esgoto: Sim, Rede elétrica: sim; Rede iluminação: sim; Rede telefonia: sim; Guias e sarjetas: não; Pavimento da rua: Asfalto; Localização: Av. Alberto Berg, 600. **BLOCO A1:** Área Construída: 522,47 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 16 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento Banheiro; Forro: Laje e parte sem; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte, verniz e parte sem; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo e parte inacabado; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **Bloco A2:** Área construída: 75,40 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da Cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO A3:** Área construída 75,40 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento :Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO A.4:** Área construída: 75,40 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO B1:** Área construída: 66,98 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO B2:** Área construída: 66,98 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz;

Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO B3:** Área construída: 80,95 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro Laje; Esquadrias Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **BLOCO B4:** Área construída: 80,95 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 dormitórios com banheiro; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso Cerâmico; Revestimento Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Cristal, Látex, esmalte e verniz; Fechamento Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação Novo; Observação: Dormitórios preparados para o ramo de hotelaria: Interruptor à cartão e Aquecedor de água solar. **DEPÓSITO:** Área construída: 17,29 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 3 depósitos; Cobertura: Telha cerâmica e fibrocimento; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento: sem; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Látex, esmalte e parte sem; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo. **QUIOSQUE:** Área construída: 12,00 m²; Tipo: Comercial; Divisões: Sem; Cobertura: Palha; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Pedra; Revestimento: Não; Forro: Sem; Esquadrias: Madeira; Pintura: verniz; Fechamento: Aberto; Conservação: Novo. **RESTAURANTE:** Área construída: 118,42 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 refeitórios, 2 banheiros, cozinha e dispensa; Cobertura Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento: Banheiro e cozinha; Forro: Laje e parte sem; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Látex, esmalte e verniz; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados e vidro; Conservação: Novo; Observação: Cozinha preparada com coifa e armários. **RECEPÇÃO:** Área construída: 122,46 m²; Tipo: Comercial; Divisões: 2 vestuários com banheiros, administração, atendimento, recepção, lavabo, e varanda; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento: Banheiro; Forro: Laje; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Látex, esmalte e verniz; Fechamento Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo. **SALA DE ESPERA RECEPÇÃO:** Área construída: 40,00 m²; Tipo: Comercial; Divisões: Sem divisão; Cobertura: Telha cerâmica e fibrocimento; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso cimentado; Forro: sem; Pintura: Verniz; Fechamento Aberto; Conservação: Novo. **PÁTIO ESTACIONAMENTO:** Área construída: 500,00 m²; Tipo: Comercial; Divisões: Sem; Piso: Terra e brita; Revestimento: sem; Fechamento: Aberto; Conservação: Novo. **COBERTURA ESTACIONAMENTO:** Área construída: 20,00 m²; Tipo: Comercial; Divisões: Sem; Cobertura: Tecido; Estrutura da cobertura: Metálica; Conservação: Novo. **PISCINA:** Área construída: 50,00 m²; Tipo: Comercial; Revestimento: Vinil; Conservação: Entre regular e reparos simples; Observação: Sistema de aquecedor a gás, solar e elétrico. Iluminação. **PISO ESTORNO DA PISCINA:** Área construída: 300,00 m²; Tipo: Comercial; Piso: Pedra; Fechamento Aberto; Conservação: Novo. **POÇO ARTESIANO:** Profundidade: 85,00 m²; Tipo: Comercial; Capacidade: 13.000 Litros por hora; Conservação: Entre regular e reparos simples. **POSTE, TRANSFORMADOR E REBAIXADOR:** Quantidade de poste: 1; Transformador: 125 kva; Conservação: Entre regular e reparos simples; **PAISAGISMO:** Tipo Decorativo; Conservação: Bom estado de conservação. **RESIDENCIAL** (área não constante na matrícula): Área construída: 330,00 m²; Tipo: Residencial; Divisões: 3 quartos com banheiro, cozinha, sala, sala de TV e varanda; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento Banheiro e cozinha; Forro: Laje e parte sem; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Látex, esmalte e verniz; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Novo. **RESIDÊNCIA DO CASEIRO:** (área não constante na matrícula): Área construída: 50,00 m²; Tipo: Residencial; Divisões: 2 quartos, cozinha, sala, e banheiro; Cobertura: Telha cerâmica e fibrocimento; Estrutura da cobertura: Madeira; Piso: Cerâmico e cimentado; Revestimento Banheiro e cozinha; Forro: Laje e parte sem; Esquadrias: Madeira e metálica; Pintura: Látex, esmalte e parte sem; Fechamento: Alvenaria de tijolos rebocados; Conservação: Entre regular e reparos simples.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais) em Outubro de 2019, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 348.715,06 (trezentos e quarenta e oito mil, setecentos e quinze reais e seis centavos), atualizado até Outubro de 2022.

É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do requerido não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimada através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no site www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

8.2 CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

9. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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.

10. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá

apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em até 05 (cinco) prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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.

12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - No caso de remição, deverá o executado comprovar o depósito do valor integral do crédito exequendo, bem como o recolhimento das despesas processuais, até a data e hora designadas para a hasta pública. Nesse caso, o devedor pagará ao leiloeiro oficial o percentual de 2% do lance inicial, ou havendo lances, sobre o maior valor ofertado. Caso não iniciada a hasta pública, o percentual devido ao leiloeiro oficial será de 1% do valor da avaliação. Havendo acordo entre as partes (ou pedido de adjudicação do bem) antes de iniciada a hasta pública já designada, o percentual devido ao leiloeiro oficial será de 1% sobre o valor da avaliação; se já iniciada a hasta pública, o percentual devido, será de 2% do lance inicial, ou havendo lances, sobre o maior valor ofertado, a ser pago pelas partes ou por quem ficar estabelecido no acordo e pelo adjudicante, respectivamente. No caso de transação, deverá ser juntado também com a petição de acordo o comprovante do pagamento da comissão devida ao leiloeiro, por depósito na conta bancária já indicada.

Dos autos consta o Agravo de Instrumento Processo nº 2279248-31.2022.8.26.0000 pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, leiloeiro@jikalleiloes.com.br.

São Jose do Rio Preto, 18 de julho de 2023.

Dr. RONALDO GUARANHA MERIGHI

Juiz de Direito