**MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO da parte ideal, correspondente a 50%, do imóvel objeto da Matrícula nº 42.603, do 1º CRI de Marília/SP** e de INTIMAÇÃO do executado, **Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Marília (CNPJ/MF nº52.046.927/0001-66), François Regis Guillaumon (CPF/MF nº015.649.978-98)**, bem como de seu(s) cônjuge(s) caso tenha, e demais terceiros interessados e outros, em ação de Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços - ajuizada por **Tatiana Fonseca Furlan (CPF/MF nº161.895.398-23)**, nos autos do Processo nº **0003378-04.2020.8.26.0344.**

A Dra. **Angela Martinez Heinrich**, MMa. Juiza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Marilia/SP, na forma da lei, nos termos do Art.881 do CPC, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DA CONDUTORA DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. VIVIAN THOMAZ KATZENELSON, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1209, através da plataforma eletrônica www.ktzleiloes.com.br.

**BENS:**

IMÓVEL: **FAZENDA SANTA IDA II**, situada na Fazenda Rio do Peixe, no lugar denominado Agua da Formiga, neste município e comarca de Marilia-SP, com a área de 6,450 alqueires, na medida paulista ou 15,609 hectares de terras, dentro do roteiro no marco MAI, cravado no espigão Três Lagoas-Formiga e com o rumo de 00’05’00”SW, segue numa distancia de 51,00 metros até o marco MA2; dai, com o rumo de 00’15’00”SW segue em uma distancia de 78,30 metros até o marco MA3; dai com o rumo de 02’10’00”SE segue em uma distancia de 80,23 metros ate o marco MA4; daí deflete à esquerda com o rumo de 06’45’00”SE, segue em uma distância de 103,55 metros até o marco MA5; daí com o rumo de 07’20”00”SE, segue em uma distancia de 26,10 metros até o marco MA6; daí deflete a esquerda e com o rumo de 76’04’34”SE, segue em uma distancia de 22,92 metros até o marco MA7; daí deflete à direita e com o rumo

de 29’00’00”SE, segue a distancia 35,86 metros até o marco MA8; daí deflete à direita com o rumo de 07’10’00”SW, segue a distancia de 43,00 metros até o marco MO4; confrontando até aqui com a Fazenda Santa Ida II – 2º seção; deste marco segue acompanhando o Itambé, fazendo divisa com Jose Fernandes, Francisco Esteves, Dolores A. Tondon Fernandes e Francois Regis Guillaumon, com os seguintes rumos e distancias: 26,79 metros ao rumo de 14’33’40” SW até o marco MO5; 35,85 metros ao rumo de 24’29’56” SW até o marco MO6; 10,40 metros ao rumo de 13’33’24”SE até o marco MO7; 10,34 metros ao rumo de 56’40’49”SE até o marco MO8; 18,83 metros ao rumo de 78’05’11”SE de até o marco MO9; 37,24 metros ao rumo de 85’24’04”SE até o marco M10; 17,93 metros ao rumo de 13’15’54”SW até o marco M11; 22,82 metros ao rumo de 29’52’27”SE até o marco M12; 37,25 metros ao rumo de 74’02’09”SE até o marco M13; 66,61 metros ao rumo de 87’47’33” até o marco M14; 10,24 metros ao rumo de 04’55’59”NW até o marco M15; 38,94 metros ao rumo de 39’18’27”NW até o marco M16; 32,33 metros ao rumo de 25’41’15”NW até o marco M17; 49,84 metros ao rumo de 20’46’43”NW até o marco M18; 71,41 metros ao rumo de 27’05’03”NE até o marco M19; 77,71 metros ao rumo de 01’20’30”NW até o marco M20; 62,44 metros ao rumo de 23’55’29”NE até o marco M21; 55,82 metros ao rumo de 07’39’23”NW até o marco M22; 89,73 metros ao rumo de 14’57’22”NW até o marco M23; 111,37 metros ao rumo de 32’50’00”NW até o marco M24; 54,54 metros ao rumo de 13’47’50”NW até o marco M25; 96,81 metros ao rumo de 09’44’33”SW até o marco M26; 33,62 metros ao rumo de 18’58’09”NE até o marco M27; 26,84 metros ao rumo de 42’13’54”NE até o marco M28; 46,20 metros ao rumo de 32’34’41”NE até o marco M29; 51,58 metros ao rumo de 50’04’43”NE até o marco M30; 66,75 metros ao rumo de 81’44’54”SE até o marco M31; 42,47 metros ao rumo de 30’26’24”NE até o marco M32; 38,96 metros ao rumo de 10’42’55”NE até o marco M33; 115,75 metros ao rumo de 56’06’48”NE até o marco M34; 12,59 metros ao rumo de 24’12’45”NE até o marco M35; 86,92 metros ao rumo de 47’55’19”NE até o marco M36; 28,61 metros ao rumo de 33’49’20”NE até o marco M37; 34,22 metros ao rumo de 41’30’59”NW até o marco M38; 33,32 metros ao rumo de 69’26’12”SW até o marco M39; 148,19 metros ao rumo de 65’36’06”SW até o marco M40; 32,58 metros ao rumo de 58’03’22”SW até o marco M41; 77,92 metros ao rumo de 65’45’19”SW até o marco M42; 60,57 metros ao rumo de 54’12’22”SW até o marco M43; 67,45 metros ao rumo de 42’47’26”SW até o marco M44; 62,08 metros ao rumo de 33’58’17”SW até o

marco M45; 83,25 metros ao rumo de 31’46’38”NW até o marco M46; 116,56 metros ao rumo de 17’02’03”SW até o marco M47; 80,32 metros ao rumo de 20’48’28”SE até o marco M01; dai deflete a direita e ao rumo de 67’00’00”NE segue na distância de 25,00 metros até o marco MA1, início e fim do presente roteiro.

Cadastrado no INCRA sob nº621099.010570-3; modulo rural: 20,5; número de módulos rurais: 10,89; modulo fiscal: 14; número de módulos fiscais: 16,48; fração mínima de parcelamento: 2,0; área total: 230,8. (Area Maior).

**AVALIAÇÃO: R$813.333,33,** em junho de 2024 (fls. 536-537).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 860.808,35** em setembro/2025

*Valores serão atualizados no início do leilão.*

**ÔNUS:**

Av.1/42.603

1) Conforme registro nº18, na matricula nº 126, de 22 de janeiro de 1992, averbado sob nº 01, na matricula nº 32.978, aos 12 de julho de 1996e, Aditado aos 11 de outubro de 1996 (Av.2), Lvº 02 de registro geral, deste serviço registral, o imóvel objeto desta matricula encontra-se HIPOTECADO em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ (MF) nº 61.411.633/0001-87, conforme cédula rural pignoratícia e hipotecária nº FIP 91/096, emitida nesta cidade, aos 06 de novembro de 1991, para a garantia da divida de R$24.848,48 com o vencimento para 31 de outubro de 2002. Juros à taxa de 3,00% a.a, mais atualização monetária prevista na cédula. Vide registro nº4.938 – Lvº 03 de registro auxiliar, deste serviço registral e,

2) Conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecaria, emitida nesta cidade aos 16 de dezembro de 1997 sob número FIA-97/0084, registrada sob nº06, na matrícula nº 32.978, aos 30/01/98, Lvº 02 de registro geral, deste serviço registral, os proprietários, já qualificados, deram o imóvel em Hipoteca Cedular ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede em São Paulo-SP, na Praça Antonio Prado nº 06, inscrito no CGC (MF) nº61.411.633/0001-87 para garantia de dívida de R$23.750,00, com vencimento para o dia 20 de outubro de 2002, juros a taxa efetiva de 9,50% a.a. As demais clausulas e condições constam de cédula arquivada. Vide Registro nº5.592 – Lvº 03 de registro auxiliar, desde serviço registral.

Av.2/42.603 – Prenotação nº237.656 – em 06/07/2018.

Conforme mandado, expedido aos 08 de maio de 2018, pelo MM Juiz da 1º Vara Federal de Marilia-SP, arquivado, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal (processo nº 0003831-51.2011.403.6111), movida por FAZENDA NACIONAL contra Francois Regis Guillaumon, para a cobrança da dívida de R$4.408.733,48, o imóvel foi PENHORADO, e depositado em mãos de Francois Regis Guillaumon. Averbação ordenada nos termos da Lei Federal nº6830/80.

Av.3/42.603 – Prenotação nº252.372 em – 17/03/2020

Conforme Comunicado-Protocolo da Indisponibilidade 202003.1710.01085911-IA-860 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos autos do Processo nº 00304029420068160014, do Supremo Tribunal de Justiça – PR - 6º Vara Cível de Londrina – PR, foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS de Francois Regis Guillaumon e Regina Aparecida Galleti Guillaumon. Uma voa do referido documento ficou arquivado neste serviço registral. Vide registro nº9.878, livro 09, de indisponibilidades de bens, deste serviço registral.

Av.4/42.603 – Prenotação 253.061 a 18/05/2020

Conforme termo de penhora, expedido aos 07 de fevereiro de 2007, pelo juízo de direito da sexta vara cível de Londrina (PR), arquivado, extraído dos autos da ação de execução de titulo extrajudicial (nº 481/2005), movida por MILENIA AGRO CIENCIAS S/A contra COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE MARILIA, FRANCOIS REGIS GUILLAUMON, REGINA APARECIDA GALLETTI GUILLAUMON, HELENO GUAL NABÃO, MARIA TERESA PAPA NABAO e JOSE JURANDIR GIMENEZ MARINI, o imóvel foi PENHORADO, e depositado em mãos de Francois Regis Guillaumon.

Av.5/42.603 – Prenotação nº273.083 a 25/07/2022

Conforme Mandado, expedido aos 05 de novembro de 2021, pelo MM Juiz da 3º Vara Federal de Marilia-SP, arquivado, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal (Processo nº 5002301-77.2018.4.03.6111), movida por UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL contra FRANCOIS REGIS GUILLAUMON, para a cobrança da dívida de R$82.224,42, o imóvel foi PENHORADO, e depositado em mãos do executado.

Av.6/42.603 – Prenotação nº284.851 a 03/10/2023

Conforme Certidão, expedida aos 02 de outubro de 2023, pela Escrivã Diretora do 5º Oficio Cível de Marilia-SP, extraída nos autos da ação de execução cível (ordem nº00033780420208260344), movida por TATIANA FONSECA FURLAN DE SOUZA – CPF/MF nº161.895.398-23 contra FRANCOIS REIS GUILLAUMON – CPF/MF nº475.424.118-53, a parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel, pertencentes a Francois Regis Guillaumon, foi PENHORADA, e depositada em mãos do executado. Valor da execução R$53.703,00. Documento arquivado.

Av.7/42.603 – Prenotação nº287.582 a 10/01/2024

Conforme Certidão expedida aos 10 de janeiro de 2024, pela Escrivã Diretora do 5º oficio cível de Marilia-SP, extraída nos autos de ação de Execução Civil (ordem nº00033780420208260344), movida por TATIANA FONSECA FURLAN DE SOUZA – CPF/MF nº161.895.398-23 contra FRANCOIS REGIS GUILLAUMON – CPF/MF nº 475.424.118-53, a parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel, pertencente a à Francois Regis Guillaumon, foi PENHORADA, e depositada em mãos do executado. Valor da execução R$53.703,00. Documento arquivado.

**DÉBITO DO EXEQUENDO: R$ 53.703,00 jan/2020.**

**DÉBITO DO IPTU: Os débitos de IPTU serão sub-rogados no valor da arrematação.**

Hipoteca e penhoras: A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

**DATAS DAS PRAÇAS**

**1ª PRAÇA** começa em **03/11/2025** às 10h00min, e termina em **05/11/2025** às 10h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça.

**2ª PRAÇA** começa em **05/11/2025** às 10h00min, e termina em **05/12/2025** às 10h10min. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **60%** da última avaliação atualizada.

**CONDIÇÕES DE VENDA**: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de

valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**OBSERVAÇÃO**: *Na hipótese de parcelamento, admite-se o depósito de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis*.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do bem pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**PAGAMENTO**: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das

despesas, para a realização da praça. 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, § 4º e 5º do CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance, através de PIX ou transferência bancária. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais cabíveis.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a (s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de ***débitos fiscais e tributários*** conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Ainda, eventuais ***débitos condominiais*** também serão **SUB-ROGADOS** no valor da arrematação, tendo em vista a sua natureza propter rem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao (s) arrematante (s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do (s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes,

advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3331-7679 e/ou e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

Para participar acesse www.ktzleiloes.com.br.

**DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site www.ktzleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art.889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Marilia, 23 de setembro de 2025.

**A Dra. Angela Martinez Heinrich**

JUIZA DE DIREITO