

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças da METADE IDEAL (50%)** de bem imóvel e para intimação da executada **FEDERAÇÃO MERIDIONAL DE COOPERATIVAS AGROPECUÁRIAS LTDA. - FEMECAP** (CNPJ: 45.990.868/0001-14), na pessoa de seu representante legal, dos coproprietários **RUBENS LUIZ SGAMBATTI** (ou seu **ESPÓLIO**) (CPF: 068.152.608-44), **ESPÓLIO DE ASSEF JORGE ASSEF** e **MIRIAN BONAFÉ ASSEF DA SILVA** (CPF: 066.367.868-41), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **JOSÉ DE ARAÚJO** (CPF: 002.252.948-93), **FRANCIS HENRIQUE THABET** (CPF: 158.147.708-21), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0002998-32.1994.8.26.0363 – Ordem nº 1526/1994**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP**, requerida por **VIBRA ENERGIA S/A** (atual denominação de **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**) (CNPJ: 34.274.233/0001-02).

A Dra. Fabiana Garcia Garibaldi, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - METADE IDEAL (50%)** - Um Prédio Residencial, situado na cidade de Pirassununga/SP, à Avenida Newton Prado, nº 38, onde se encontra instalada a Torrefação e Moagem de Café Pirassununga, imóvel esse construído de tijolos e coberto de telhas, com seu respectivo terreno medindo 18,00 metros de frente por 20,50 metros da frente aos fundos de um lado e 22,00 metros da frente aos fundos de outro lado, confrontando de um lado, com Hermenegilda Pozzi Binotti, de outro lado com Dermeval Hildebrand, e, pelos fundos com Caetano Cagliarani. **Contribuinte nº 6887.002.005.004.00.6** (Conforme Av. 11). **Matrícula nº 4.643 do CRI de Pirassununga/SP. BENFEITORIAS: Conforme constam as fls. 1667, bem como no laudo de avaliação de fls. 1691/1707, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Newton Prado, nºs 2.260 e 2.266, Pirassununga/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado o referido imóvel dividido em 03 (três) imóveis com destinação comercial, que atualmente estão locados para a Loja Fênix de Artigos Militares, localizada no nº 2.260 da referida rua e no nº 2.266 encontram-se a Loja de Motos e a Barbearia Padrão. O terreno possui a área de 405,00 m² e a área construída de 360,00 m². ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 4643, conforme **Av. 07 (05/11/2014)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000259-88.1996.8.26.0081, 2ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP. **Av. 08 (03/08/2016)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% em favor de JOSÉ DE ARAÚJO, Processo nº 0002156-52.1994.8.26.0363 (1202/1994), 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Mirim/SP. **Av. 09 (26/07/2022)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% em favor de FRANCIS HENRIQUE THABET, Processo nº 1000122-07.2018.8.26.0344, 2ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP. **Av. 10 (19/12/2023)**, PENHORA (METADE IDEAL - 50%) em favor de VIBRA ENERGIA S/A.

**OBS<sup>1</sup>:** *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Pirassununga/SP, em 28/04/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

**OBS<sup>2</sup>:** *Eventual necessidade de regularização das construções junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

**OBS<sup>3</sup>:** *Conforme constam as fls. 1725/1727, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1000122-07.2018.8.26.0344, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, tendo como autor Francis Henrique Thabet.*

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.513.070,08 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 756.535,04 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3.1 – DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 450.977,66 (maio/2023 – conforme fls. 1.635/1.641).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 13h30min, e termina em 30/06/2025 às 13h30min; 2ª Praça começa em 30/06/2025 às 13h31min, e termina em 21/07/2025 às 13h30min.

**6 - 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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**7 - 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. Em até 5 horas 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).

**8 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat (CPF 070.809.068-06), não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

**10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - *O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.* O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. 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. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**12 - DA 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.*

**13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.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.

**15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada FEDERAÇÃO MERIDIONAL DE COOPERATIVAS AGROPECUÁRIAS LTDA. - FEMECAP, na pessoa de seu representante legal, os coproprietários RUBENS LUIZ SGAMBATTI (ou seu ESPÓLIO), ESPÓLIO DE ASSEF JORGE ASSEF e MIRIAN BONAFÉ ASSEF DA SILVA, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores JOSÉ DE ARAÚJO, FRANCIS HENRIQUE THABET, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/07/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mogi Mirim, 05 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**FABIANA GARCIA GARIBALDI**  
**JUÍZA DE DIREITO**