2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP

EDITAL de 1ª e 2ª PRAÇA de BEM IMÓVEL e para intimação dos executados, JORGE NORIO MANFRE e MARCIA BONILHA MANFRE, da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO e demais interessados, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL proposta por COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO - Proc. n° **1005040-57.2024.8.26.0081**.

Dr. CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO. MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Adamantina, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos. 881, § 1º; 882 e 887 do CPC, através da plataforma eletrônica, **www.jrfleiloes.com.br**, sob o comando do Leiloeiro Oficial Sr. José Ricardo Ferreira, JUCESP n° 800, levará a público pregão de venda e arrematação em **1ª Praça início dia 04/01/2027 às 14h00; término dia 07/01/2027 às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado a **2ª Praça início dia 07/01/2027 às 14h00; termino dia 27/01/2027 às 14h00** caso não haja licitantes na 1ª Praça, seguirá à 2ª Praça não sendo aceito lance inferior a **60%** do valor de avaliação (Arts. 891 e 899, CPC), conforme condições de venda constantes do presente edital. **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):1) "IMÓVEL RURAL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 13.086 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPÃ/SP:-** UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 10 ALQUEIRES, OU SEJAM 24,20 HECTARES DE TERRAS, CONTENDO 5.000 CAFEEIROS, 60 CASAS, SENDO UMA DE TIJOLOS E DUAS DE TÁBUAS, COBERTAS DE TELHAS E AINDA UM PEQUENO TERREIRO LADRILHADO, TUDO LOCALIZADO NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE TUPÃ, DENTRO DA PLANTA GERAL DA FAZENDA GUATAPORANGA, CONFRONTANDO NA CABECEIRA COM TERRAS DE JOSÉ CASSOLA; DE UM LADO COM TERRAS DE JOSÉ RODRIGUES E SUCESSORES; POR OUTRO LADO COM TERRAS DE JOSÉ NILO; E, PELOS FUNDOS, COM O CÓRREGO 7 DE SETEMBRO; O IMÓVEL ESTÁ CADASTRADO NO INCRA, SOB Nº 621.153.007.587; ÁREA 24,2; ÁREA APROVEITÁVEL 23,2; MÓDULO 20,0; Nº DE MÓDULOS 1,10 - PROPRIEDADE AGRÍCOLA COM EXPLORAÇÃO PREDOMINANTE DESTA REGIÃO É A CULTURA DE CANA-DE-AÇÚCAR, PASTAGEM E CULTURAS PERENES; A PROPRIEDADE POSSUI RELEVO PREDOMINANTEMENTE ONDULADO E LEVEMENTE ONDULADO; O IMÓVEL ESTÁ ATUALMENTE SENDO EXPLORADO POR CULTURA DE MANGA E ABACATE. - **AVALIAÇÃO EM R$ 4.000.000,00 (QUATRO MILHÕES DE REAIS)**, que será atualizada desde 10.06.2026 até a data da alienação judicial. **VALOR ATUALIZADO R$ 4.043.652,15 (QUATRO MILHÕES QUARENTA E TRES MIL SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E QUINZE CENTAVOS) DEPOSITÁRIO:** SR. JORGE NORIO MANFRE, CPF Nº 52941442987. **ÔNUS: 1) R.05/M.13.086 –** TRATA-SE PARA CONSTAR A VENDA DO IMÓVEL A JORGE NÓRIO MANFRE CASADO COM MÁRCIA BONILHA MANFRÉ. **2) R.46/M.13.086 –** TRATA-SE PARA CONSTAR A HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS EM FAVOR DA COOPERATIVA. **3) R.47/M.13.086 –** TRATA-SE PARA CONSTAR A HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS EM FAVOR DA COOPERATIVA. **4) R.51/M.13.086 –** TRATA-SE PARA CONSTAR A HIPOTECA CEDULAR DE

TERCEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS EM FAVOR DA COOPERATIVA. **5) R.52/M.13.086 –** TRATA-SE PARA CONSTAR A HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS EM FAVOR DA COOPERATIVA. **6) AV.53/M.13.086 –** TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A EXISTÊNCA DE BENS APENHADOS LOCALIZADO NO IMÓVEL. **7) AV.55/M.13.086 –** TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA NOS AUTOS DA AÇÃO N° 1007991-68.2025.8.26.0637. **8) AV.56/M.13.086 –** TRATA-SE DE AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A PENHORA DO IMÓVEL NOS AUTOS DA AÇÃO N° 1007991-68.2025.8.26.0637. **INTIMAÇÕES:** Fica(m) desde já devidamente intimado(s) o(s) Devedor(es) e todos os terceiros interessados, sendo: **JORGE NORIO MANFRE**, CPF nº 529.414.429-87, **MARCIA BONILHA MANFRE**, CPF nº 258.357.278-44, **1007991-68.2025.8.26.0637**. O(s) bem(s) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **CONDIÇÕES DE VENDA:** a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no dia acima indicado; b) não havendo lanço superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital; c) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços; d) durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no portal de Leilões Eletrônicos, **www.jrfleiloes.com.br** e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido que os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços; e) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site. **PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) e Comissão do Leiloeiro Oficial deverá(ão) ser depositado(s) através de guias de depósito judicial do Banco do Brasil que serão gerada pelo Leiloeiro oficial e disponibilizadas na área do Arrematante comprador dentro do sistema gestor, respectivamente, no prazo de até 5 horas da realização da praça. **PARCELAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO:** O valor da arrematação não incluído o valor dos honorários do Leiloeiro Oficial poderá ser parcelado nos termos do artigo Art. 895 do Código de Processo Civil que assim prevê: 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento 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. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O Lance de forma Parcelada deve ser ofertado eletronicamente da mesma forma que o Lance a vista dentro do sistema. Não sendo realizado o depósito do valor total do lance ou do sinal (no caso de arrematação parcelada) no prazo estipulado e/ou o pagamento da

comissão destinada ao leiloeiro oficial, será comunicado o fato ao MM. Juiz responsável, informando, na existência, os lances imediatamente anteriores ofertados, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante comprador inadimplente. Além disso, arcará o arrematante comprador inadimplente, com todos os ônus e implicações, decorrentes do não pagamento, 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). **DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro Oficial, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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. **COMISSÃO DO LEILOEIRO** – A comissão do Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação será depositada, no prazo limite de 24 horas à arrematação, nos autos do processo através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro Oficial, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ). **EMISSÃO DE GUIAS SUBSEQUENTES DE VALORES DECORRENTES DE ARREMATAÇÃO PARCELADA -** As guias de pagamento mês a mês dos valores remanescentes, decorrentes de arrematação parcelada, deverão ser geradas pessoalmente pelo **ARREMATANTE COMPRADOR**, com acesso através do endereço https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp. O arrematante comprador receberá no seu e-mail cadastrado no sistema, o tutorial contendo o passo a passo para a geração das guias de depósito. **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, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro Oficial, decorrentes das **horas técnicas para elaboração da minuta de edital, cartas de intimação e ou telegramas enviados e mídia de divulgação da hasta pública** que serão pagas pela parte executada. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO**: Se o Executado, após o encaminhamento do Edital para publicação, ou no curso do Leilão, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 3% (três por cento) sobre o valor atribuído ao bem(ns) na reavaliação. Da mesma forma, se a remição/pagamento ou parcelamento do débito, no curso do leilão judicial eletrônico, pagará o(a) Devedor(a), ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, 3% (três por cento) sobre o valor do bem atualizado. **ACORDO:** A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se as

partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, de 3% sobre o valor do bem atualizado, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da Execução, este percentual será devido pelo credor Exequente. **ADJUDICAÇÃO:** hipótese na qual a comissão do Leiloeiro Oficial será de 3% (três por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação deste edital, a ser pago por aquele que adjudicar. **EMBARGOS DE TERCEIROS:** Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor do bem levado a leilão considerando que, foi o Exequente que deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao Leiloeiro Oficial, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão. **NOS LOTES QUE PORVENTURA CONSTAR DETERMINAÇÃO DE RESERVA DE MEAÇÃO DO CÔNJUGE:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, a meação do cônjuge, que não seja co-executado, recairá sobre o produto da alienação, havendo preservação de seu direito, mantido o depósito em seu favor da parte correspondente, nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil. **OUTRAS DISPOSIÇÕES:** Qualquer que seja o(a) Arrematante, fica estipulado que, em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação ou sob qualquer argumento que não implique responsabilidade do Leiloeiro Oficial, não haverá devolução da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento das atribuições do Leiloeiro Oficial. O arrematante deverá, no ato de retirada da carta de arrematação junto ao Cartório Cível, apresentar comprovante de quitação do imposto de transmissão do bem alienado, conforme previsão do artigo 901. Eventuais credores preferenciais dos executados ficam, desde já, intimados da data e horário dos leilões e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da publicação deste edital. Nos casos de não localização dos executados e co-executados pelo Oficial de Justiça Avaliador, ficam os mesmos INTIMADOS das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, inciso I do Código de Processo Civil. **DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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).Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **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). 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. **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. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar como pessoa física ou jurídica com antecedência no portal www.jrfleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta hasta pública, para participação on-line, da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para participar da 1ª Praça estará automaticamente habilitado para participar da 2ª Praça. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante este Juízo ou **pelos telefones (18) 3351-2317 (18) 99656-3634 (VIVO) ou (11) 9-9455-4466 (TIM) e e-mail:contato@jrfleiloes.com.br**. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Ficam os executados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei integralmente no endereço eletrônico **www.jrfleiloes.com.br** conforme Art.887 § 2º e § 6º do CPC. ADAMANTINA/SP, 14 de novembro de 2026. Eu, (a), Escrevente, digitei. Eu, (a)Escrivão, subscrevi. (a).

CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO
JUIZ DE DIREITO