



Marcelo Fuad Cavalli Yarid

LEILOEIRO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP Nº 768

EDITAL DE LEILÃO

Marcelo Fuad Cavalli Yarid, Leiloeiro Oficial, Matrícula JUCESP nº 768, devidamente autorizada pelo credor fiduciário abaixo qualificado, faz saber que, na forma da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-lei nº. 21.981/32 levará a LEILÃO PÚBLICO de modo online a seguir o bem IMÓVEL:

Localidade: Estrada Municipal Leme 030, S/N, Leme – SP – Zona Rural, Latitude 22° 09'26" Sul, Longitude 47°24'12" Oeste, Matrícula: 10.116 do Cartório de Registro de Imóveis de Leme – SP,

Imóvel rural desmembrado da antiga Fazenda São João situado na cidade de Leme – SP, com área de Área Total: 11,51 hectares, com as seguintes benfeitorias todas em mau estado de uso e conservação:

Galpão maior: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos moderados;

Galpão menor: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Há uma parte desabada, sendo que, no geral necessita de reparos significativos;

Casa 01: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos significativos;

Casa 02: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos moderados;

Casa 03: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos significativos;

Casa 04: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos significativos;

Marcenaria: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos significativos;

Casa Balança: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos moderados e atualmente está desativada;



Marcelo Fuad Cavalli Yarid

LEILOEIRO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP Nº 768

Área de Lazer: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos moderados;

Refeitório: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos significativos devido à construção em andamento;

Escritório e áreas de apoio: apresenta sinais evidentes de abandono e falta de manutenção a longo prazo. Necessita de reparos moderados;

O valor total da avaliação do imóvel é de R\$ 5.421.484,52 (cinco milhões quatrocentos e vinte e um mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)

Obs: Sendo R\$ 3.326.000,00 (três milhões trezentos e vinte e seis mil reais) em terra nua e R\$ 2.095.484,52 (dois milhões noventa e cinco mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) em benfeitorias

Consta da matrícula do imóvel:

Hipoteca (R.19): a JGM Investimentos e Administração LTDA em garantia à dívida no valor total de R\$ 4.145.000,00 (quatro milhões cento e quarenta e cinco mil reais) que será pago em única parcela em 30/04/2025, sendo o débito reajustado em 2% mensalmente, nos termos da Escritura Pública mencionada na Av.17;

AV.20 (2024): Averbação de distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Matheus Borges Vieira contra os proprietários atuais. Valor da causa: R\$ 206.696,06;

DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: dia 10/07/2026, às 10:00 horas,

2º Leilão: dia 31/07/2026, às 10:00 horas. ATRAVES DA PLATAFORMA www.ouroleiloes.com.br.

DEVEDORES FIDUCIANTES: H.M.P. SERVIÇOS E SALVADOS EIRELI.

CREDOR FIDUCIÁRIO: JGM INVESTIMENTO E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

DO PAGAMENTO: O pagamento integral da arrematação deverá ser realizado em até 24 horas, mediante depósito via TED, na conta do comitente vendedor a ser indicada pelo leiloeiro. **DOS VALORES em 1º Leilão: R\$ 5.421.484,52 (cinco milhões e quatrocentos e vinte e um mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), em 2º leilão: R\$ 6.267.240,00**



Marcelo Fuad Cavalli Yarid

LEILOEIRO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP Nº 768

(seis milhões duzentos e sessenta e sete mil e duzentos e quarenta reais), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cuja obrigação se estenderá, inclusive, ao(s) devedor(es) fiduciante(s), na forma da lei.

DO LEILÃO ONLINE: O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e local de realização dos leilões para, no caso de interesse, exercer(em) o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão cadastrar-se no site www.ouroleiloes.com.br e se habilitar acessando a opção “Habilite-se”, com antecedência máxima de 2 dias que antecedem o início do leilão, enviando os documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica, com exceção do(s) devedor(es) fiduciante(s), que poderá(ão) adquirir o imóvel preferencialmente em 1º ou 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da arrematação em leilão.

OBSERVAÇÕES: O(s) interessado(s) deverá(ão), sob pena de desfazimento do negócio: (i) estar com seu CPF /CNPJ em situação regular junto à Receita Federal do Brasil; (ii) não possuir restrições de crédito; (iii) ter conhecimento e observar os ditames da Lei nº 9.613/1998, que dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como dos normativos do Banco Central do Brasil que tratam do assunto, inexistindo em seu nome qualquer restrição relativa à matéria.

O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

O(s) imóvel(i)s será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram física e documentalmente, em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas.

Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária, nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos



Marcelo Fuad Cavalli Yarid

LEILOEIRO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP Nº 768

internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros etc. Todos os tributos, despesas e demais encargos, incidentes sobre o imóvel em questão, inclusive encargos condominiais, após a data da efetivação da arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante. A concretização da Arrematação será exclusivamente via Ata de Arrematação. Sendo a transferência da propriedade do imóvel feita por meio de Escritura Pública de Compra e Venda. Prazo de Até 90 dias da formalização da arrematação. O arrematante será responsável por realizar a devida due diligence no imóvel de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações, ainda que não descritas neste edital. Caso ao final da ação judicial relativa ao imóvel arrematado, distribuída antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação, sendo devolvido o valor recebido pela venda, incluída a comissão do leiloeiro e os valores comprovadamente despendidos pelo arrematante à título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao arrematante o direito à desistência da arrematação. O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, depois de comunicado expressamente do êxito do lance, para efetuar o pagamento, exclusivamente por meio de TED, PIX e/ou cheques, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do(a) Leiloeiro(a), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida o(a) Leiloeiro(a) (5% - cinco por cento), sobre o valor da arrematação, perdendo a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este. Poderá o (a) Leiloeiro(a) 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. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. Maiores informações: (16) 99784-4030 ou pelo email: contato@ouroleiloes.com.br. Ribeirão Preto/SP, 16/06/2026 - TERMO DE AUTORIZAÇÃO – Declaramos que o presente edital contempla todas as informações e dados passados ao leiloeiro, inclusive no que tange a valores, descrições e indicação de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel.