

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel rural** e para intimação dos executados **OSVALDO DE ALMEIDA JUNIOR** (CPF: 345.585.198-34), **MARTA DEL VALHE** (CPF: 010.688.118-38), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1041811-80.2001.8.26.0100 – Ordem nº 1486/2001**, em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, tendo como **REQUERENTE ESTER MARIA COSTA SAMPAIO** (CPF: 117.980.858-44).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará à 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** - Uma propriedade agrícola, constituída de uma parte de terras da Gleba denominada lote nº 02, **com a área remanescente de 200,0 ha (duzentos hectares) (Conforme Av. 07)**, em terras de cerrado, situada na Fazenda Pouco Tempo, com posse no lugar denominado Fazenda Spolier Broilo, que doravante passará a denominar-se Fazenda Siriema, **no município de Cocos, Estado da Bahia**; contendo benfeitorias de cercas de arame liso com 04 fios, 02 casas de moradas feitas de tijolos, cobertura com telhas francesas, 01 barracão para depósito coberto com telhas francesas, um (01) curral feito de madeira branca, confrontando-se atualmente: ao Norte com o lote nº 01, Fazenda Paineiras ou Bebedouro de Pedras, Leste com a Estrada Municipal Cocos/ Mambá; ao Sul com a Florest S/A, e ao Oeste com o Rio Formoso. Área rural virgem de cerrado, cadastrada no INCRA sob nº 867144042188-2, com a área de 2.663,0 ha, conforme CCIR/2000/2001/2002, apresentado juntamente com a quitação do ITR-1999, tendo na receita federal o nº 05103509. **Contribuinte nº 867144042188-2. Matrícula nº 935 do CRI de Cocos/BA.** **OBS: Conforme consta no laudo de avaliação às fls. 1543/1561, trata-se de Imóvel de uso rural, remanescente da Fazenda Siriema com área ad corpus de 200,00 hectares, situado no Município e Comarca de Cocos/BA. O imóvel não contém benfeitorias, não existe curral e nem qualquer barracão no local, também não há qualquer edificação no imóvel rural, além de estar sem atividade produtiva, se encontra totalmente coberto com vegetação nativa, está totalmente cercado com cerca de arame liso. Embora a área remanescente não esteja certificada junto ao INCRA, os imóveis vizinhos estão, conforme segue: Fazenda Arara Azul (atual matrícula nº 4.081, registro anterior matrícula nº 1.969 e registro anterior matrícula nº 935) e Fazenda Spoliere Broilo (atual matrícula nº 4.023, registro anterior matrícula nº 3.564, registro anterior matrícula nº 2.039 e registro anterior matrícula nº 935). A matrícula nº 935 apontava para uma área de 2.663,00 ha. Foi desmembrada nas matrículas nº 1.969 (atual nº 4.081) com área de 814,5829 ha e nº 2.039 (atual nº 4.023) com área de 1640,3425 ha, restando assim uma área teórica de 208,0746 ha na matrícula nº 935 (2.663,00 - 814,5829 - 1640,3425 = 208,0746). No entanto, baseado nas áreas certificadas das matrículas nº 4.081 e nº 4.023 a área estimada existente no local é de aproximadamente 127,00 hectares.** **A VENDA ESTÁ SENDO REALIZADA AD CORPUS e SEM GEORREFERENCIAMENTO ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 935, conforme **Av. 03 (02/04/2001)**, RESERVA LEGAL na área de 532,60 hectares, não inferior a 20% do total da propriedade, com os seguintes limites: Ao Norte, lote 01; sul Florest S/A; Leste, estrada municipal Cocos/Mambá; Oeste, Rio Formoso, não podendo nela ser feita qualquer exploração sem a autorização do IBAMA. **Av. 08 (13/06/2017)**, **PENHORA EXEQUENDA. Av. 09 (22/03/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 1017855-78.2021.8.26.0053, 4ª Vara da Fazenda Pública da Capital/SP, referente à meação da **CO-EXECUTADA MARTA DEL VALHE. Impostos:** Constam nos autos Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em 10/04/23, fl. 2.147 dos autos e CAFIR emitido em 10/04/23, fl. 2146, não foi possível a emissão da certidão do INCRA, sendo que neste órgão, o imóvel cadastrado sob nº 8671440422188-2, atualmente, encontra-se com área de 1.851,00ha.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.655.338,25 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** A visitação precisa ser pré-agendada.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em **17/05/2024 às 10h20min**, e termina em **22/05/2024 às 10h20min**; 2ª Praça começa em **22/05/2024 às 10h21min**, e termina em **11/06/2024 às 10h20min**.

**5 - 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 50% 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).

**6 - 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).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente após o pagamento da comissão do leiloeiro, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor da arrematação em favor da EXEQUENTE, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como, em caso de inadimplemento quanto à comissão do leiloeiro, será cobrada também multa de 5% em favor desta, podendo 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.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) 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.

**9 - 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.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos pelos EXECUTADOS ou com o remanescente do produto da venda, se houver, em razão do crédito preferencial da EXEQUENTE, o qual é de natureza alimentar, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). 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.

**11 - 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.*

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site 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.

Ficam os executados OSVALDO DE ALMEIDA JUNIOR e MARTA DEL VALHE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/02/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de abril de 2024.

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

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

---

FELIPE POYARES MIRANDA  
JUIZ DE DIREITO