

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE ROBERTO MARCONDES DE SALLES ULSON**, representado por sua inventariante **CLEIDE MARIA JANNARELLI** (CPF: 049.128.458-68), dos credores **ELEKEIROZ S/A** (CNPJ: 10.362.796/0001-86), **SEBASTIÃO BOSSA** (CPF: 930.145.898-52), **EDUARDO MERINO MEGA** (qualificação ignorada), **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL** (qualificação ignorada), **LAERT ALVES NATEL** (CPF: 608.802.958-72), **OLGA RHORMENS NATEL** (CPF: 988.546.158-20), **FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL** (CNPJ: 71.584.833/0015-90), **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SÃO PAULO - COOPERCITRUS** (CNPJ: 45.236.791/0001-91), **UNIÃO (MINISTÉRIO DA FAZENDA)** (CNPJ: 00.394.460/0024-38), **REGINALDO MARTINS DE ASSIS** (CPF: 075.176.458-20), **FLORIPES DOS REIS LOPES** (CPF: 036.774.898-30), bem como de **GENOVEVA MARIA FELTZ DE LA ROCA** (qualificação ignorada), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0001621-61.1998.8.26.0597 – Ordem nº 1087/1998**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP**, requerida por **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO** (atual denominação de **CONCRED - COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO**) (CNPJ: 71.328.769/0001-81).

A Dra. Daniele Regina de Souza Duarte, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um imóvel rural denominado Fazenda São Pedro, com a área total de 121,00 hectares, localizado no município de Serra Azul, da comarca de Cravinhos/SP, tendo como confrontantes João e Antônio Moraes, José Janini ou sucessores, Francisco Ghideti ou sucessores, João Madeira de Jesus, Joaquim deCastro e herdeiros de Dr. Márcio da Costa Bueno. **Cadastrado no INCRA nº 613.134.644.552-0**, área total 268,1; área explorada 36,3; explorável 236,7, módulo 8,3, nº de módulos 31,82, FMP. 8,3. **Matrícula nº 2.855 do CRI de Cravinhos/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação as fls. 158/161, O referido imóvel trata-se de uma área com plantação de cana arrendada, área com pastagem e uma área com a sede contendo muitas construções. A Gleba de terras encontra-se localizada na zona rural do município de Serra Azul/SP, medindo 121,00 hectares ou 50,00 alqueires, dos quais 2,00 alqueires destinam-se a área ocupada pela sede, 6,00 alqueires encontram-se com pastagem e 42,00 alqueires encontram-se com plantação de cana arrendada. As edificações são constituídas por escritório, casa sede, casa do administrador, casas dos funcionários, oficinas e almoxarifados, assim descritos: **a) Casa Sede:** trata-se de um Prédio construído com a área de 158,00 m², 01 (uma) varanda externa com 190,00 m² e 01 (uma) lavadeira com 19,00 m², possui a idade aparente de 30 anos e seu estado de conservação regular. O imóvel é composto de 01 (uma) sala ampla com 03 (três) ambientes, com piso esmaltado, paredes e laje com látex, caixilho de ferro; 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, todos com piso esmaltado, paredes e laje com látex, veneziana de ferro, armário de madeira; 02 (dois) banheiros, sendo 01 (um) privativo e 01 (um) social, ambos com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, 01 (um) lavatório de mármore, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) bidê em louça de cor; 01 (uma) cozinha com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, 01 (uma) pia de granito com cuba de inox; 01 (uma) varanda com piso esmaltado e cobertura com telhas cerâmicas; 01 (uma) lavanderia com WC com piso em cimentado, azulejo de cor até 1.20 m e acima com caiação, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório branco; **b) Casa do Administrador:** trata-se de um Prédio com a área de 196,00 m² e 01 (uma) varanda externa, com 180,00 m², possui a idade aparente de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. O imóvel é composto de 02 (duas) salas com piso em cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, caixilho de ferro; 03 (três) dormitórios com piso esmaltado e com cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, veneziana de ferro; 03 (três) banheiros com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, 01 (um) lavatório, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) bidê em louça de cor, 01 (uma) cozinha com piso em cerâmica vermelha, paredes e laje com látex, 01 (uma) pia de material sintético; 01 (uma) varanda com piso esmaltado e cobertura com telhas de fibrocimento; **c) Escritório:** trata-se de um Prédio com a área de 90,00 m² e 01 (uma) varanda externa com 60,00 m², possui a idade aparente de 40 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. O imóvel é composto de 05 (cinco) salas de escritório com piso em lajotão e cimentado, paredes com látex, forro de madeira, caixilho de ferro; 01 (um) banheiro com piso em cimentado, barra à óleo até 1,50 metros e acima com látex, forro de madeira, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório branco; 01 (uma) copa com piso e paredes com cerâmica esmaltada, forro de madeira, 01 (uma) pia de granito com cuba de inox e 01 (uma) varanda com piso

em lajotão, paredes com látex e cobertura com telhas cerâmicas; d) Casas dos Funcionários: tratam de vários prédios com área total de 370,00 m² e varandas com 107,00 m², que possui a idade aparente de 40 anos, e encontra-se em mau estado de conservação. Os imóveis são compostos basicamente cada um com: 01 (uma) sala com piso em cimentado, paredes com caiação, sem forro; 01 (um) ou 02 (dois) dormitórios com piso em cimentado, paredes com caiação e sem forro; 01 (um) banheiro com piso em cimentado ou esmaltado, paredes com caiação ou azulejo até 1,50 metros, sem forro, 01 (um) vaso sanitário e 01 (um) lavatório branco; 01 (uma) cozinha com piso em cimentado, paredes com caiação, sem forro e 01 (uma) pia de material sintético; 01 (uma) área de serviço com piso em cimentado e um tanque de granelite; e, e) Oficinas e Almoxarifado: tratam-se de 02 (dois) Galpões destinados à oficina mecânica e borracharia, com piso de concreto, paredes com caiação, pilares de concreto e cobertura com telhas de fibrocimento, e 02 (dois) prédios destinados aos depósitos e almoxarifado construídos em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas de fibrocimento, revestidos externamente e com pintura em caiação, com área total de 480,00 m² para os galpões e 565,00 m² para os prédios dos depósitos e almoxarifado, possui a idade aparente de 40 anos e encontra-se em péssimo estado de conservação. ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 2855, conforme **R. 03 (04/11/1996)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **R. 05 (14/04/2000)** e **Av. 06 (01/03/2001)**, PENHORA em favor de ELEKEIROZ S/A e para constar que foi anulada a determinação que cancelou a hipoteca em favor do Cocred Cooperativa de Crédito dos Plantadores de Cana de Sertãozinho (Av. 04/2.855), Processo nº 0035980-87.1996.8.26.0506 (2168/96), 8ª Vara da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 07 (13/05/2011)**, PENHORA em favor de SEBASTIÃO BOSSA, Processo nº 0037900-91.2004.5.15.0112, Vara do Trabalho da Comarca de Cajuru/SP. **Av. 08 (18/07/2011)**, PENHORA em favor do executado ROBERTO MARCONDES DE SALLES, tendo como requerido GENOVEVA MARIA FELTZ DE LA ROCA, Processo nº 589.01.2002.002668-7/000000-000 - Ordem nº 724/2002, Vara Única da Comarca de São Simão/SP. **Av. 09 (16/08/2011)**, PENHORA em favor de EDUARDO MERINO MEGA, Processo nº 216/1999, 1ª Vara Judicial da Comarca de Cravinhos/SP. **Av. 10 (05/12/2012)**, PENHORA em favor da PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0013500-08.2007.5.15.0112, Vara do Trabalho da Comarca de Cajuru/SP. **Av. 11 (27/08/2013)**, PENHORA em favor de LAERT ALVES NATEL e OLGA RHORMENS NATEL, Processo nº 2476/98, 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 12 (20/05/2015)**, PENHORA em favor da FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, Processo nº 0000178-83.1997.8.26.0153, 1ª Vara Cível da Comarca de Cravinhos/SP. **Av. 13 (30/03/2016)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 14 (09/02/2017)**, PENHORA em favor de COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SÃO PAULO - COOPERCITRUS, Processo nº 1007273-14.2004.8.26.0506/01, 10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 15 (27/07/2017)**, PENHORA em favor da UNIÃO (MINISTÉRIO DA FAZENDA), Processo nº 0004295-63.2016.03.6102, 9ª Vara Federal da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 16 (26/03/2018)**, PENHORA em favor da UNIÃO (MINISTÉRIO DA FAZENDA), Processo nº 0007800-28.2016.403.6102, 1ª Vara Federal da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 17 (20/04/2018)**, PENHORA em favor da UNIÃO (MINISTÉRIO DA FAZENDA), Processo nº 0004661-20.2006.403.6102, 1ª Vara Federal da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 18 (30/07/2021)**, PENHORA em favor de REGINALDO MARTINS DE ASSIS, Processo nº 0026474-18.2018.8.26.0506, 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP. **Av. 19 (14/12/2022)**, PENHORA em favor de FLORIPES DOS REIS LOPES, Processo nº 0010576-43.2015.5.15.0112, Vara do Trabalho da Comarca de Cajuru/SP.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 9.752.140,00 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/06/2024 às 15h00min, e termina em 10/06/2024 às 15h00min; 2ª Praça começa em 10/06/2024 às 15h01min, e termina em 01/07/2024 às 15h00min.

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 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).

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 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.

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 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.

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 - *O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, esta fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* 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.

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.

Fica o executado ESPÓLIO DE ROBERTO MARCONDES DE SALLES ULSON, *representado por sua inventariante* CLEIDE MARIA JANNARELLI, os credores ELEKEIROZ S/A, SEBASTIÃO BOSSA, EDUARDO MERINO MEGA, PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL, LAERT ALVES NATEL, OLGA RHORMENS NATEL, FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SÃO PAULO - COOPERCITRUS, UNIÃO (MINISTÉRIO DA FAZENDA), REGINALDO MARTINS DE ASSIS, FLORIPES DOS REIS LOPES, bem como GENOVEVA MARIA FELTZ DE LA ROCA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/08/1996. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sertãozinho, 08 de abril de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

DANIELE REGINA DE SOUZA DUARTE
JUÍZA DE DIREITO