

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bens imóveis e para intimação dos executados **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE PINHAL** (CNPJ: 54.226.501/0001-10), na pessoa de seu representante legal, **ALEXANDRE HUSEMANN DA SILVA** (CPF: 185.955.708-25), seu cônjuge, se casado for, **OSWALDO NETTO JUNIOR** (CPF: 964.022.708-06), seu cônjuge e coexecutada **MARIA RITA PESOTI NETTO** (CPF: 047.893.068-28), dos coproprietários **JOSÉ BENEDITO PESOTI** (CPF: 718.609.918-15), **MARTHA PRADA E SILVA** (CPF: 016.266.178-99), seus cônjuges, se casados forem, dos credores hipotecários **UNIÃO, BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA. - SICOOB AGROCREDI** (CNPJ: 42.873.828/0001-02), bem como dos credores **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), **MARIA THEREZA NUNES WAKIM** (CPF: 466.380.918-91), **BANCO DAYCOVAL S/A** (CNPJ: 62.232.889/0001-90), **BANCO PINE S/A** (CNPJ: 62.144.175/0001-20), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **DORIVAL DE OLIVEIRA** (qualificação ignorada), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1085719-94.2018.8.26.0100 – Ordem nº 1515/2018**, em trâmite na **16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

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 a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

**LOTE 001** - Uma Gleba de Terras, com a área de 16,40,00 ha. ou 6,777 alqueires, denominada Fazenda Aparecida Gleba 3-B, situada no Bairro dos Elias, município de Santo Antônio do Jardim, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, destacada e desmembrada do imóvel denominado Fazenda Aparecida - Gleba 3, com a seguinte descrição: Inicia-se o polígono pelo ponto 3, cravado no vértice formado com João Batista Pesoti - (Gleba 3- A) e João Bassani, onde segue com os seguinte rumos e distâncias: deflete à esquerda e segue rumo 59°47' NW à distância de 28,91 metros até o ponto 4, deflete à esquerda e segue rumo 73°53' NW à distância de 93,39 metros até o ponto 5, daí confrontando com João Fogo e Pedro Fogo, deflete à esquerda e segue rumo 59°48' NW à distância de 45,00 metros até o ponto 6, daí confrontando com Adauto Compri, Célio Compri, Venício Carretero Compri, Maria Compri, Laércio Compri, Juliana Aparecida Compri Moretto e Maria Izabel Compri Angelotti (sucessores de Avelino Compri), segue com o rumo 59°48' NW à distância de 56,89 metros até o ponto 7, daí confrontando com Aparecida Torati Compri, Sérgio Compri, Norberto Compri, Maria Compri Pezoti e Pedro Compri (sucessores de Eugenio Compri), segue com o rumo 59°48' NW à distância de 90,00 metros até o ponto 8, daí confrontando com Alexandre Pesotti, deflete à esquerda e segue rumo 58°31' NW à distância de 54,58 metros até o ponto 9, deste margeando uma Estrada Municipal, segue a uma distância de 491,78 metros até o ponto C, daí confrontando com Paulo Roberto Pesotte - (Gleba 3-C), segue pelo eixo de um carreador, a uma distância de 93,40 metros até o ponto D, deste pelo eixo de um outro carreador e confrontando com Alexandre Pesotti, segue a uma distância de 104,01 metros até o ponto 18, deflete à direita e segue rumo 86°22' SE à distância de 442,00 metros até o ponto 19, deste margeando as águas de um córrego, segue a uma distância de 104,50 metros até o ponto 20, deixa o córrego e confrontando com Waldemar Belli, Heitor Belli e Valter Doniseti Belli, deflete à direita e segue rumo de 47°36' SE à distância de 285,80 metros até o ponto 21, deste margeando uma Estrada Municipal, segue a uma distância de 317,50 metros até o ponto B, deste voltando a confrontar com João Batista Pesoti - (Gleba 3-A), segue pelas águas de um córrego a uma distância de 37,82 metros até o ponto A, deixa o córrego, deflete à esquerda e segue rumo 58°47' NW a uma distância de 207,42 metros até o ponto 3, que foi o referido ponto de partida. **Contribuinte nº 9500174743040. Matrícula nº 13.848 do CRI de Espírito Santo do Pinhal/SP. OBS: Conforme consta na avaliação de fls. 2871/2872, o referido imóvel encontra-se localizado na zona rural, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, e apresenta características de ocupação tipicamente agrícola. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 13848, conforme **R. 03 (11/08/2006), R. 05 (11/08/2006)**, HIPOTECAS em favor da UNIÃO representada pelo BANCO DO BRASIL S/A. **R. 13 (22/07/2008), R. 16 (22/12/2008) e R. 18 (07/04/2010)**, HIPOTECAS em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **Av. 20 (24/08/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1001600-57.2018.8.26.0180, 2ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do

Pinhal/SP. **Av. 21 (05/12/2018)**, **Av. 22 (23/04/2019)** e **Av. 29 (25/02/2022)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% e IMPEDIMENTO DO CANCELAMENTO DA PENHORA. **Av. 23 (19/06/2019)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1086111-34.2018.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III de São Paulo (24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP). **Av. 24 (09/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida por MARIA THEREZA NUNES WAKIM, Processo nº 1000542-82.2019.8.26.0180, 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 25 (25/11/2019)** e **Av. 27 (19/03/2021)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1045818-85.2019.8.26.0100, 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 26 (06/10/2020)**, PENHORA em favor do BANCO PINE S/A, Processo nº 1013249-31.2019.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 17/04/2024, sobre o imóvel rural: Fazenda Aparecida - Gleba 3-B (NIRF: 4.993.780-4), não constam Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 830.467,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Uma Gleba de Terras, com a área total de 7,1 ha. (conforme Av. 03) ou 2,951 alqueires, denominada Fazenda Aparecida Gleba 3-D, situada no Bairro dos Elias, município de Santo Antônio do Jardim, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, destacada e desmembrada do imóvel denominado Fazenda Aparecida - Gleba 3, com a seguinte descrição: Inicia-se o polígono pelo ponto 12, cravado no vértice formado com João Batista Pesoti - (Gleba 3-E) e João Fogo e Pedro Fogo, onde deflete à direita e segue rumo 71°07' SE à distância de 153,77 metros até o ponto 13, daí confrontando com Aduino Compri, Célio Compri, Venício Carretero Compri, Maria Compri, Laércio Compri, Juliana Aparecida Compri Moretto e Maria Izabel Compri Angelotti (sucessores de Avelino Compri), deflete à direita e segue rumo 65°14' NE à distância de 109,57 metros até o ponto 14, deflete à direita e segue rumo 60°52' NE à distância de 108,28 metros até o ponto 15, deste confrontando com Paulo Roberto Pesotte - (Gleba 3-C), deflete à esquerda e segue rumo de 5°55' NW à distância de 124,00 metros até o ponto G, deflete à esquerda e segue rumo de 87°58' NW à distância de 125,00 metros até o ponto F, deflete à direita e segue rumo 4°08' NE à distância de 49,00 metros até o ponto E, deste margeando a Estrada Municipal, segue por esta a uma distância de 191,55 metros até o ponto H, deste voltando a confrontar com João Batista Pesoti (Gleba 3-E), deflete à esquerda e segue rumo de 4°52' SW à distância de 227,15 metros até o ponto 12, que foi o referido ponto de partida.

**Contribuinte nº 950.041.798.002-0** (Conforme Av. 02) e **Receita Federal nº 3.835.438-1** (Conforme Av. 03).

**Matrícula nº 13.850 do CRI de Espírito Santo do Pinhal/SP.** **OBS:** Conforme consta na avaliação de fls. 2887/2888, o referido imóvel encontra-se localizado na zona rural, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. O imóvel apresenta características de ocupação tipicamente agrícola.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 13850, conforme **R. 04 (08/08/2014)**, HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA. - SICOOB AGROCREDI. **Av. 09 (24/08/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1001600-57.2018.8.26.0180, Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 10 (05/12/2018)**, **Av. 11 (23/04/2019)** e **Av. 17 (25/02/2022)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO, PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% e IMPEDIMENTO DO CANCELAMENTO DA PENHORA. **Av. 12 (19/06/2019)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1086111-34.2018.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III de São Paulo (24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP). **Av. 13 (09/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida por MARIA THEREZA NUNES WAKIM, Processo nº 1000542-82.2019.8.26.0180, 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 14 (10/10/2019)**, PENHORA em favor do BANCO PINE S/A, Processo nº 1013249-31.2019.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 15 (25/11/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1045818-85.2019.8.26.0100, 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 16 (14/09/2020)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor do COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA., Processo nº 1000240-19.2020.8.26.0180, 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 17/04/2024, sobre o imóvel rural: Fazenda Aparecida - Gleba 3-D (NIRF: 3.835.438-1), não constam Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 160.769,70 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 003** - Sítio Aparecida - Gleba A-1, sem benfeitoria alguma, situado no Bairro dos Elias, município de Santo Antônio do Jardim, Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP, com a área de 30.370,00 m<sup>2</sup> ou 3,03,70 ha., e a seguinte descrição: Inicia-se o polígono pelo ponto 5, cravado no vértice formado com o Sítio Aparecida - Gleba A (matrícula 15.028), de propriedade de Aparecida Torati Compri, Sérgio Compri e s/m Dirce Pires Noitel Compri, Pedro Compri, Norberto Compri e Maria Compri Pezoti; e, Sítio Aparecida (matrícula 2.900), de João Fogo e s/m Ana Lovato Fogo e Pedro Fogo e s/m Maria Benedita Rosa Fogo, segue azimute 238°03'12" à distância de 262,23 metros até o ponto 6; azimute 219°55'05" à distância de 50,22 metros até o ponto 7; azimute 181°27'23" à distância de 145,37 metros até o ponto 8; daí confrontando com o Sítio Aparecida (matrícula 5.298), de propriedade de João Carlos Fogo e s/m Ana Lúcia Pezzotte Fogo e Paulo Francisco Fogo e s/m Valdirene Barboza Fogo, segue azimute 100°10'01" à distância de 33,86 metros até o ponto 9; azimute 10°14'07" à distância de 7,63 metros até o ponto 10; azimute 75°04'56" à distância de 18,57 metros até o ponto 11; azimute 94°36'15" à distância de 22,55 metros até o ponto 12; azimute 7°34'24" à distância de 11,56 metros até o ponto 13; azimute 2°09'01" à distância de 49,01 metros até o ponto 14; azimute 353°51'02" à distância de 73,73 metros até o ponto 15; azimute 38°09'47" à distância de 23,70 metros até o ponto 16; azimute 49°16'40" à distância de 15,23 metros até o ponto 17; azimute 73°33'00" à distância de 73,81 metros até o ponto 18; azimute 76°10'15" à distância de 47,27 metros até o ponto 19; azimute 64°43'08" à distância 13,89 metros até o ponto 20; azimute 70°14'50" à distância de 66,84 metros até o ponto 21; azimute 73°31'11" à distância de 77,17 metros até o ponto 22; deste voltando a confrontar com o Sítio Aparecida - Gleba A (matrícula 15.028), de propriedade de Aparecida Torati Compri, Sérgio Compri e s/m Dirce Pires Noitel Compri, Pedro Compri Norberto Compri e Maria Compri Pezoti; segue azimute 298°04'56" à distância de 27,11 metros até o ponto A, azimute 276°24'23" à distância de 38,21 metros até o ponto B; azimute 280°17'54" à distância de 35,54 metros até o ponto C; azimute 286°16'28" à distância de 26,96 metros até o ponto D; azimute 359°32'56" à distância de 12,87 metros até o ponto E; azimute 17°48'35" à distância de 11,63 metros até o ponto F, azimute 40°49'36" à distância de 17,60 metros até o ponto G; azimute 33°35'24" à distância de 5,96 metros até o ponto 5, que foi o referido ponto de partida. **Contribuinte nº 620.076.000.108-3. Matrícula nº 15.027 do CRI de Espírito Santo do Pinhal/SP. OBS:** *Conforme consta na avaliação de fls. 2903/2904, o referido imóvel encontra-se localizado na zona rural, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. O imóvel apresenta características de ocupação tipicamente agrícola.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15027, conforme **R. 03 (20/07/2011) e R. 07 (26/06/2014)**, HIPOTECAS em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **Av. 08 (24/08/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1001600-57.2018.8.26.0180, Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 09 (05/12/2018), Av. 10 (23/04/2019) e Av. 16 (25/02/2022)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO, PENHORA EXEQUENDA e IMPEDIMENTO DO CANCELAMENTO DA PENHORA. **Av. 11 (09/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida por MARIA THEREZA NUNES WAKIM, Processo nº 1000542-82.2019.8.26.0180, 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 12 (25/11/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1045818-85.2019.8.26.0100, 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 13 (10/12/2019)**, PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº 1086111-34.2018.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III de São Paulo (24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP). **Av. 14 (06/10/2020)**, PENHORA em favor do BANCO PINE S/A, Processo nº 1013249-31.2019.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 18 (02/06/2023)**, PENHORA DA METADE IDEAL 50% em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1002047-11.2019.8.26.0180, 2ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 136.742,81 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**LOTE 004** - Área remanescente do imóvel denominado Fazenda São Pedro do Imbiruçu - Gleba B, com a área de 32,11,71 ha. (Conforme Av. 15), situada no município e Comarca Espírito Santo do Pinhal/SP, e a seguinte

descrição: Inicia-se o polígono no ponto 1-B, cravado no vértice formado com o Sítio Pesqueiro Matrinchã, de propriedade de Rose Mary Galesso Bazan e s/m Márcio Adriano Bazan e Rodrigo Galesso (matricula 18.287) e a faixa de domínio da Rodovia Estadual SP-346; deste confrontando com a faixa de domínio da Rodovia SP-346, segue com os seguintes azimutes e distâncias: Do ponto 1-B segue-se até o ponto 2, com azimute 220°46'55" e distância de 104,43 metros. Do ponto 2 segue-se até o ponto 3, com azimute 221°42'22" e distância de 35,48 metros. Do ponto 3 segue-se até o ponto 3-B, com azimute 224°55'47" e distância de 15,04 metros. Do ponto 3-B segue-se até o ponto J, com azimute 141°26'41" e distância de 123,87 metros, confrontando com a Gleba B-3, de propriedade de Mayra Signorini Siqueira (matricula 18.834); Do ponto J segue-se até o ponto K, com azimute 230°47'30" e distância de 169,07 metros. Do ponto K segue-se até o ponto 7-B, com azimute 321°26'41" e distância de 118,20 metros, deste confrontando com a faixa de domínio da Rodovia SP-346 segue com os seguintes azimutes e distâncias: Do ponto 7-B segue-se até o ponto 8, com azimute 234°23'13" e distância de 25,92 metros. Do ponto 8 segue-se até o ponto 9, com azimute 236°12'48" e distância de 50,99 metros. Do ponto 9 segue-se até o ponto 10, com azimute 239°09'06" e distância de 38,81 metros. Do ponto 10 segue-se até o ponto 11, com azimute 240°44'55" e distância de 43,62 metros. Do ponto 11 segue-se o ponto 12, com azimute 240°16'55" e distância de 59,96 metros. Do ponto 12 segue-se até o ponto 13, com azimute 238°28'02" e distância de 39,50 metros. Do ponto 13 segue-se até o ponto 14, com azimute 237°10'49" e distância de 40,73 metros. Do ponto 14 segue-se até o ponto 15, com azimute 236°26'51" e distância de 28,32 metros. Do ponto 15 segue-se até o ponto 16, com azimute 234°34'22" e distância de 75,13 metros. Do ponto 16 segue-se até o ponto 17, com azimute 232°33'14" e distância de 85,63 metros. Do ponto 17 segue-se até o ponto 18, com azimute 231°47'58" e distância de 64,10 metros. Do ponto 18 segue-se até o ponto 19, confrontando com a Fazenda Morro Azul (matricula 15.806), de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, com azimute 74°57'19" e distância de 112,08 metros. Do ponto 19 segue-se até o ponto 20, com azimute 61°15'17" e distância de 22,30 metros. Do ponto 20 segue-se até o ponto 21, com azimute 41°26'10" e distância de 163,07 metros. Do ponto 21 segue-se até o ponto 22, com azimute 53°48'54" e distância de 66,47 metros. Do ponto 22 segue-se até o ponto 23, com azimute 141°13'00" e distância de 684,56 metros. Do ponto 23 segue-se até o ponto 24, com azimute 154°31'42" e distância de 52,58 metros. Do ponto 24 segue-se até o ponto 25, com azimute 79°53'09" e distância de 7,59 metros. Do ponto 25 segue-se até o ponto 26, com azimute 44°06'53" e distância de 235,74 metros. Do ponto 26 segue-se até o ponto 27, com azimute 11°26'28" e distância de 6,51 metros. Do ponto 27 segue-se até o ponto 28, com azimute 313°03'35" e distância de 126,09 metros. Do ponto 28 segue-se até o ponto 29, com azimute 18°33'59" e distância de 145,57 metros. Do ponto 29 segue-se até o ponto 30, com azimute 2°30'40" e distância de 60,66 metros. Do ponto 30 segue-se até o ponto 31, com azimute 30°58'25" e distância de 104,23 metros. Do ponto 31 segue-se até o ponto 32, com azimute 33°15'26" e distância de 195,15 metros. Do ponto 32 segue-se até o ponto 32-A, confrontando com a Fazenda da Glória, de propriedade de Joaquim Ignácio Sertório Filho e s/m Rosana Siqueira Sertório, Pedro Henrique Sertório e s/m Carmem Lydia Avellar Sertório e João Baptista Sertório (matricula 2.277), com azimute 42°03'52" e distância de 44,98 metros. Do ponto 32-A segue-se até o ponto 51, confrontando com o Sítio Pesqueiro Matrinchã, de propriedade de Rose Mary Galesso Bazan e s/m Márcio Adriano Bazan e Rodrigo Galesso (matricula 18.287), com azimute 279°34'39" e distância de 187,44 metros. Do ponto 51 segue-se até o ponto 52, com azimute 295°52'22" e distância de 57,36 metros. Do ponto 52 segue-se até o ponto 53, com azimute 299°09'49" e distância de 6,30 metros. Do ponto 53 segue-se até o ponto 54, com azimute 305°37'55" e distância de 16,51 metros. Do ponto 54 segue-se até o ponto 1-B, com azimute 309°56'30" e distância de 155,54 metros, fechando assim o polígono descrito. **Contribuinte: 620.068.000.523.1** (Conforme Av. 21) e **Receita Federal nº 0.283.979-2** (esse cadastro abrange os imóveis das matrículas nºs 16.537 e 16.538) (Conforme Av. 22). **Matrícula nº 16.538 do CRI de Espírito Santo do Pinhal/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 2867, o referido imóvel possui área de 32,11 ha, contendo como benfeitorias um barracão e outras benfeitorias reprodutivas como plantação de café. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 16538, conforme **Av. 01 (23/04/2013), Av. 02 (23/04/2013), Av. 16 (23/05/2017), Av. 17 (23/05/2017), Av. 18 (23/05/2017),** SERVIDÃO DE PASSAGEM em favor da CIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ. **R. 19 (23/05/2017),** SERVIDÃO DE PASSAGEM em favor da FAZENDA SÃO PEDRO DO IMBIRUÇU – GLEBA B-3. **Av. 20 (24/08/2018),** EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, Processo nº 1001600-57.2018.8.26.0180, 2ª Vara da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 25 (05/12/2018), Av. 27 (23/04/2019) e Av. 33 (16/08/2021),** EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO, PENHORA EXEQUENDA e RESTABELECIMENTO DA PENHORA. **Av. 26 (04/04/2019),** PENHORA em favor do EXEQUENTE, Processo nº

1086111-34.2018.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III de São Paulo (24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP). **Av. 28 (09/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS requerida por MARIA THEREZA NUNES WAKIM, Processo nº 1000542-82.2019.8.26.0180, 1ª Vara Cível da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP. **Av. 29(10/10/2019)**, PENHORA em favor do BANCO PINE S/A, Processo nº 1013249-31.2019.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 30 (25/11/2019)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO DAYCOVAL S/A, Processo nº 1045818-85.2019.8.26.0100, 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 34 (08/08/2023)**, INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE em favor do DORIVAL DE OLIVEIRA, Processo nº 0010394-97.2015.5.15.0034, Vara do Trabalho da Comarca de São João da Boa Vista/SP.

**OBS:** *Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 17/04/2024, sobre o imóvel rural: Fazenda São Pedro do Imbirucu (NIRF: 0.283.979-2), não constam Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União.*

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.918.886,38 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS – (LOTES 01, 02, 03 e 04) R\$ 3.046.865,89 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que serão atualizadas a época da alienação.

**3 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/06/2024 às 13h10min, e termina em 06/06/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 06/06/2024 às 13h11min, e termina em 26/06/2024 às 13h10min.**

**5 - OBSERVAÇÃO:** *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

**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 **73,34% do valor da avaliação (Lotes 01 e 02)** (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado), **60% do valor da avaliação (Lote 03)** (2ª Praça) e **80% do valor da avaliação (Lote 04)** (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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).

**7 - PAGAMENTO** - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 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.

**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** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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 telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto: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.

Ficam os executados, COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE PINHAL, na pessoa de seu representante legal, ALEXANDRE HUSEMANN DA SILVA, seu cônjuge, se casado for, OSWALDO NETTO JUNIOR, seu cônjuge e coexecutada MARIA RITA PESOTI NETTO, os coproprietários JOSÉ BENEDITO PESOTI, MARTHA PRADA E SILVA, seus cônjuges, se casados forem, os credores hipotecários UNIÃO, BANCO DO BRASIL S/A, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA. - SICOOB AGROCREDI, bem como os credores BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, MARIA THEREZA NUNES WAKIM, BANCO DAYCOVAL S/A, BANCO PINE S/A, BANCO BRADESCO S/A, DORIVAL DE OLIVEIRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/03/2019. 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, 16 de abril de 2024.

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

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

---

**FELIPE POYARES MIRANDA**  
**JUIZ DE DIREITO**