

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **JOÃO ORTOLAN** (CPF: 745.623.558-91), **GENOVEVA SABATINI ORTOLAN** (CPF: 118.645.358-30), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1001692-84.2017.8.26.0466**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PONTAL/SP**, requerida por **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO** (CNPJ: 71.328.769/0001-81).

O Dr. FAULER FELIX DE AVILA, MM. Juiz 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 - Imóvel rural situado neste município e comarca do Sacramento, estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Boa Vista, lugar "Gamela", composto de casa sede com 06 cômodos, casa de colono com 4 cômodos, curral e cocheira e outras pequenas benfeitorias, edificações de mais de 50 anos; e a área medindo 41ha.59a.48ca (quarenta e um hectares, cinquenta e nove ares e quarenta e oito centiares). Imóvel rural situado neste município e comarca do Sacramento, estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Boa Vista, lugar "Gamela", composto de casa sede com 06 cômodos, casa de colono com 4 cômodos, curral e cocheira e outras pequenas benfeitorias, edificações de mais de 50 anos; e a área medindo 41ha.59a.48ca (quarenta e um hectares, cinquenta e nove ares e quarenta e oito centiares). Perímetro: 3.298,63m. dentro da seguinte descrição perimétrica: QUINHÃO 03 DA GLEBA 01: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-164, de coordenadas N 7.799.770,49m e E 248.761,24m; situado no limite da divisa do quinhão pertencente ao condômino Argeu Alves Borges e com o limite da faixa de domínio da Rodovia MGC-464%; deste, segue confrontado Com faixa de domínio da referida Rodovia em uma distância de 244,48m até o vértice V-220, de coordenadas N 7.799.751,43m e 248.517,51m; situado no limite da faixa de domínio da Rodovia MGC com o limite da divisa do quinhão pertencente ao condômino José Rosa Camilo; deste, segue confrontado com quinhão pertencente ao condômino José Rosa Camilo, com seguintes azimutes e distâncias: 338°06'42" e 561,97 m até vértice V-219 de coordenadas N 7.800.272,89m e E 248.308,00m/ 324 35 26" e 20,13 m até o vértice V-218, de coordenadas N 7.800.289,68m e E 248.296,34m; 18°50'47" e 5,73 m até o vértice v-217, de coordenadas N 7.800.294,72m e E 248.298,19m 314°29'47" e 11,97 m até o vértice v-216, de coordenadas N 7.800.303,10m e 248.289,66m; 315°41'32" e 18,33m, até o vértice v-215, de coordenadas N 7.800.316,22m e E 248.276,85m; 309°24'39" e 14,46m até o vértice v-214, de coordenadas N 7.800.325,40m e E 248.265,68m; 314°40'40" e 12,29m até o vértice v-213, de coordenadas N 7.800.334,04m e E 248.256,94m; 320°45'14" e 22,37m até o vértice V-212, de coordenadas N 7.800.351,37m e E 248.242,79m; 311°34'05" e 2,22m até o vértice V-211, de coordenadas N 7.800.352,84m e E 248.241,13m 347°57'26" e 11,89 até o vértice V-210, DE coordenadas N 7.800.364,47m e E 248.239,65m; até o vértice 23°59'06" e 11,66m até o vértice V-209, de coordenadas N 7.800.375,12 e E 248.243,28m; 46°54'09" e 7,25m até o vértice V-208, de coordenadas N 7.800.380,07m e E 248.248,60m; 71°57'57" e 11,47m até o vértice V-207, de coordenadas N 7.800.383,62m e E 248.259,59m; 358°48'18" E 15,71m até o vértice V-206, de coordenadas N 7.800.399,33m e E 248.259,26m; 328°51'17" e 11,15m até o vértice V-205, de coordenadas N 7.800.408,87m e E 248.253,49m; 341°11'35" e 3,77m até o vértice V-204 de coordenadas N 7.800.412,44m E 248.252,28m; 357°09'22" e 11,69m até o vértice V-203, de coordenadas N 7.800.423,81m e E 248.251,71m; 348°35'46" e 11,88m até o vértice V-202, de coordenadas N 7.800.435,46m e E 248.249,36m; 342°42'17" e 13,67m até o vértice V-201, de coordenadas N 7.800.448,51m E 248.245,30M; 336°12'49" e 6,35m até o vértice V-200, de coordenadas N 7.800.454,32m e E 248.242,74m; 332°48'56" e 8,59m até o vértice V-199, de coordenadas N 7.800.461,96m e E 248.238,81m e E 248.238,81m; 343°36'47" e 20,30m até o vértice V-198, de coordenadas N 7.800.481,44m e 248.233,09m; 340°02'57" e 6,61m até o vértice V-197, de coordenadas n 7.800.487,65m e E 248.230,83m; 326°12'28" e 7,14m até o vértice V-196, de coordenadas N 7.800.493,59 e E 248.226,86m; 352°35'05" e 6,10m até o vértice V-195, de coordenadas N 7.800.499,64m e E 248.226,07m; 9°22'35" e 7,08m até o vértice V-194, de coordenadas N 7.800.506,62M e E 248.227,22m; 15°21'05" e 9,39m até o vértice V-193, de coordenadas N 7.800.515,67 e E 248.229,71m; 17°19'12" e 23,42m até o vértice V-192, de coordenadas N 7.800.538,03 e E 248.236,68m; 22°12'13"

e 22,82m até o vértice V-191, de coordenadas N 7.800.559,16m e E 248.245,30m; 316°23'55" e 3,03m até o vértice V-190, de coordenadas N 7.800.561,36m e E 248.243,21m; 4°09'26" e 3,79m até o vértice V-189, de coordenadas N 7.800.565,14m e E 248.243,49m; 55°00'39" e 6,80m até o vértice V-188, de coordenadas N 7.800.569,04m e E 248.249,06m; 13°06'11" e 24,2m até o vértice V-187, de coordenadas N 7.800.592,63m e E 248.254,55m; 28°04'16" e 16,32m até o vértice V-186, de coordenadas N 7.800.607,03m e E 248.262,23m; 17°09'36" e 42,11m até o vértice V-185, de coordenadas N 7.800.647,26m e E 248.274,66m; 16°42'45" e 38,87m até o vértice V-184, de coordenadas N 7.800.684,49m e E 248.285,83M; 9°30'32" e 11,73 até o vértice V-183, de coordenadas N 7.800.696,06m e E 248.287,77m; 328°58'04" e 20,69m até o vértice V-182, de coordenadas N 7.800.713,78 e E 248.271,11m; 297°27'54" e 10,65m até o vértice V-181, de coordenadas N 7.800.718,69m e E 248.267,66m; 334°57'29" e 9,14m até o vértice V-180, de coordenadas N 7.800.726,97m e E 248.263,79m; 310°29'37" e 5,64m até o vértice V-179, de coordenadas N 7.800.730,63m e E 248.259,50m; 286°47'01" e 12,51m até o vértice V-178, de coordenadas N 7.800.734,25m e E 248.247,53m; 304°34'29" e 24,69m até o vértice V-177, de coordenadas N 7.800.748,26m e E 248.227,20m; 309°36'40" e 21,99m até o vértice V-176, de coordenadas N 7.800.762,28m e E 248.210,26m; 316°36'51" e 27,01m até o vértice V-175, de coordenadas N 7.800.781,91m e E 248.191,70m; 329°08'17" e 16,83m até o vértice V-174, de coordenadas N 7.800.796,35m e E 248.183,07m; 302°15'18" e 9,36 até o vértice V-173, de coordenadas N 7.800.801,35m e E 248.175,16m; 323°17'20" e 5,03m até o vértice V-172, de coordenadas N 7.800.805,38 e E 248.172,15m; 334°44'50" e 11,40m até o vértice V-171, de coordenadas N 7.800.815,69M e E 248.167,28m; 312°56'56" e 16,66m até o vértice V-170, de coordenadas N 7.800.827,04m e E 248.155,09m; 322°42'08" e 15,98m até o vértice V-169, de coordenadas N 7.800.838,75m e E 248.145,41m; 324°34'31" e 5,21m até o vértice V-168, de coordenadas N 7.800.844,00m e E 248.142,39m; 325°37'05" e 25,92m até o vértice V-101, de coordenadas N 7.800.865,39M e E 248.127,75m; situado no córrego do Pinto de divisa do imóvel pertencente a Manoel Francisco Santana; deste, segue pelo referido Córrego, sentido montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 46°18'15" e 29,60m até o vértice V-102, de coordenadas N 7.800.885,83m e E 248.149,15m; 323°11'58" e 15,71m até o vértice V-220, de coordenadas N 7.800,898,41m e E 248.139,74m; 36°04'46" e 9,82m até o vértice V-104, de coordenadas N 7.800.906,35m e E 248.145,53m; situado no córrego do Pinto de divisa do imóvel pertencente a Antonio Martins de Paula; deste, segue pelo referido córrego, sentido montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°17'57" e 18,79m até o vértice V-105, de coordenadas N 7.800.909,84m e E 248.163,98m; 68°17'19" e 28,19m até o vértice V-106, de coordenadas N 7.800.920,27m e E 248.190,18m; 114°35'13" e 21,51m até o vértice V-107, de coordenadas N 7.800.911,32m e E 248.209,74m; 114°20'21" e 14,02m até o vértice V-108, de coordenadas N 7.800.905,54m e E 248.222,51m; 88°46'42" e 7,76m até o vértice V-109, de coordenadas N 7.800.905,70m e E 248.230,27m; 39°07'16" e 16,13m até o vértice V-110, de coordenadas N 7.800.918,22m e 248.240,44m; 54°29'49" e 22,05m até o vértice V-111, de coordenadas N 7.800.931,02m e E 248.258,40m; 124°25'42" e 15,24m até o vértice V-112, de coordenadas N 7.800.922,41m e E 248.270,97m; 94°43'32" e 30,19m até o vértice V-113, de coordenadas N 7.800.919,92m e E 248.301,05m; 78°07'13" e 25,69m até o vértice V-114, de coordenadas N 7.800.925,21m e E 248.326,19m; 115°27'44" e 34,80m até o vértice V-115, de coordenadas N 7.800.910,25m e E 248.357,61m; situado no Córrego do Pinto de divisa do imóvel pertencente a Oleosdelina Pereira Vilas Boas; deste, segue pelo referido córrego, sentido montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 110°09'35" e 9,92m até o vértice V-116, de coordenadas N 7.800.906,83m e E 248.366,92; 22°49'24" e 15,15m até o vértice V-117, de coordenadas N 7.800.919,56m e E 248.375,13m; 358°00'08" e 18,03m até o vértice V-118, de coordenadas N 7.800,937,58m e E 248.374,50m; 29°47'00" e 60,71m até o vértice V-119, de coordenadas 7.800.990,27m e E 248.404,66m; 101°29'49" e 5,05m até o vértice V-120, de coordenadas 7.800.989,27m e E 248.409,61m; 122°35'15" e 27,61m até o vértice V-121, de coordenadas N 7.800.974,40m e E 248.432,87m; 66°30'59" e 25,68m até o vértice V-122, de coordenadas N 7.800.984,63m e E 248.456,42m; 81°49'37" e 33,77m até o vértice V-123, de coordenadas N 7.800.989,43m e E 248.489,85m; 24°18'47" e 17,26m até o vértice V-124, de coordenadas N 7.801.005,16m e E 248.496,95m; 103°06'40" e 4,33m até o vértice V-125, de coordenadas N 7.801.004,18m e E 248.501,17m; situado no córrego do Pinto com o limite da divisa do quinhão pertencente ao Condômino Argeu Alves Borges; deste, segue confrontando com o quinhão pertencente ao condômino Argeu Alves Borges, com os seguintes azimutes e distâncias: 159°20'33" e 74,06m até o vértice V-167, de coordenadas N 7.800.934,88m e E 248.257,30m; 160°31'08" e 224,92 m até o vértice V-166, de coordenadas N 7.800.722,84m e E 248.602,31m; 169°40'35 e 15,28m até o vértice V-165, de coordenadas N 7.800.707,80m e E 248.605,05m; 170°32'21" e 950,24m até o vértice 164, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso 23, tendo

como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. A confrontação deste quinhão com a margem direita do córrego “Dos pintos” mantém a “APP” de 30,00 metros intacta. ADILSON BORGES DE MOURA – TÉCNICO EM AGRIMENSURA – CREA SP Nº 5063417402/TD. **Código do Imóvel Rural nº 4230920292976. Matrícula nº 16.776 do 1ª CRI de Sacramento/MG. BENFEITORIAS:** O imóvel possui SEDE com: residência (sede) em alvenaria de aproximadamente 80 m² com parede pintada com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, janela de ferro e vidro e telhado forrado. BARRACÕES: Sendo um com 45 m² utilizado para guarda de ferramentas e outro com 40 m² utilizado para moagem de ração para gado. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 16776, conforme **AV.01 (19/05/2016)**, Servidão de passagem. **AV.02 (19/05/2016)**, Hipoteca. **R.05 (10/11/2016)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **AV.06 (28/11/2016)**, Penhor agrícola - credora: Campofert comércio e representações de produtos agrícolas LTDA. **AV.07 (25/01/2017)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **AV.08 (27/04/2017)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **AV.09 (17/05/2017)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **AV.10 (13/07/2017)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **AV.11 (26/02/2018)**, Rerratificação da cédula de crédito bancário. **R.14 (04/05/2023)**, Penhora de 50% do imóvel, Processo nº 1001423-11.2018.8.26.0466, 1ª Vara do Foro de Pontal. **R.15 (02/06/2023)**, Penhora, Processo nº 100688-41.2019.8.26.0466, 1ª Vara do Foro de Pontal. **R.16 (07/06/2023)**, Penhora de 50% do imóvel, Processo nº 1000081-62.2018.8.26.0466, 1ª Vara do Foro de Pontal.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.744.892,00 (agosto/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 819.884,74 (novembro/2017).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/10/2024 às 10h10min, e termina em 25/10/2024 às 10h10min; 2ª Praça começa em 25/10/2024 às 10h11min, e termina em 14/11/2024 às 10h10min.

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(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 - 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). 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.

14 - 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). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do

termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. 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.

Ficam os executados JOÃO ORTOLAN, GENOVEVA SABATINI ORTOLAN, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Pontal, 26 de agosto de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FAULER FELIX DE AVILA
JUIZ DE DIREITO