

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de Praça Única de bem imóvel e para intimação dos executados **ELSON LODEA** (CPF: 810.225.149-20), **LEANDRO LODEA** (CPF: 016.351.559-08), **JULIANA ROSSATO LODEA** (CPF: 027.902.449-52), seus cônjuges, se casados forem, bem como dos credores **ALEXANDRE RAMOS BASEGGIO** (CPF: 810.879.931-72), **CLOVIS RAMOS BASEGGIO** (CPF: 827.585.141-68), **FELIPE RAMOS BASEGGIO** (CPF: 897.388.701-78), **AMAZÔNIA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA.-ME** (CNPJ: 00.108.578/0003-28), **MARCOS ROMÉRIO CARLOS SOBRINHO** (CPF: 495.779.721-87), **DENISE FERREIRA GARCIA** (qualificação ignorada), **BUNGE FERTILIZANTES S/A** (CNPJ: 61.082.822/0001-53), **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CELEIRO CENTRO OESTE - SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE** (CNPJ: 03.566.655/0001-10), **RADAR AGRO AÉREA LTDA.** (CNPJ: 15.546.377/0001-18), **DELCI MACCARI** (CPF: 199.320.220-04), **VADEMILSO BADALOTTI** (CPF: 396.119.659-15), **IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS JAN S/A** (CNPJ: 91.495.226/0001-66), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0000156-97.2010.8.12.0043 – Ordem nº 21/2014**, em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS**, requerida por **BANCO JOHN DEERE S/A** (CNPJ: 91.884.981/0001-32).

O Dr. Marcus Abreu de Magalhães, 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 JUCEMS sob nº 56 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Fazenda Santa Cecília - Quinhão 4, com a área total de 29ha.7.192 m² (vinte e nove hectares sete mil cento e noventa e dois metros quadrados), situado na zona rural no Município e Comarca de São Gabriel do Oeste, Estado do Mato Grosso do Sul, com a seguinte descrição perimetral - Iniciou-se o caminhamento no marco 01 cravado na divisa de terras de Atos Pessato e na margem esquerda do Rio Baixadão; do marco 01 segue ao marco 02, no rumo de 39º44'10 NE, confrontando por 401,71 metros com o Atos Pessato; do marco 02 segue ao marco 03, no rumo de 60º03'52 SE, confrontando por 22,37 metros com o Nádio João da Silva; do marco 03 segue ao marco 04, no rumo de 60º03'52 SE, confrontando por 506,70 metros com Nádio João da Silva; do marco 04 segue ao marco 05, no rumo 62º03'53 SE, confrontando por 118,53 metros com o Nádio João da Silva, do marco 05 segue ao marco 06, no rumo de 59º19'16 SE, confrontando por 16,01 metros com o Nádio João da Silva; do marco 06 segue ao marco 07, no rumo de 39º44'10 SW, confrontando por 502,37 metros com o Nádio João da Silva, do marco 07 segue ao marco 01, por diversos rumos e distância tendo por divisa a margem esquerda do Rio Baixadão; fechando-se assim o perímetro. Confrontações: Ao Norte: Nádio João da Silva; Ao Sul: Rio Baixadão; A Este: Nádio João da Silva; e, A Oeste: Atos Pessato. **Cadastro: INCRA – CCIR 2000/2001/2002 - cód.: 950.033.035.386-0**; mód. Rural: 30,2; mód. Rurais: 10,90; mód. Fiscal: 70,0; nº mód. Fiscais: 4,7; FMP: 4,00; Área Total: 329,2 ha, RECEITA - **NIRF: 5.997.102-9**; área de 329,2 ha. **Matrícula nº 8.193 do CRI de São Gabriel do Oeste/MS. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 289, o referido terreno possui o solo ocupado predominantemente de lavoura e constitui-se em importando polo de produção de grãos (soja, milho, milheto, etc.). Não há edificações no imóvel pois se trata de um imóvel para uso exclusivo para Reserva Legal.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 8193, conforme **Av. 01 (16/08/2004)**, RESERVA LEGAL, para constar a existência da reserva legal, ou seja, 20% (vinte por cento), onde não é permitido o corte raso, ou destinado À reposição florestal, na conformidade com as Leis nº 4.771, de 15.09.1965 e nº 7.603, de 18.07.1989, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento. Tudo consoante consta da averbação nº 1 da matrícula nº 6.949 deste SRI. **R. 05 (19/12/2005)**, HIPOTECA em favor do EXEQUENTE. **Av. 06 (22/01/2013)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de ALEXANDRE RAMOS BASEGGIO, CLOVIS RAMOS BASEGGIO, FELIPE RAMOS BASEGGIO, Processo nº 0800926-23.2011.8.12.0043, Vara Única da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. **Av. 07 (08/08/2014) e R. 14 (04/09/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor de AMAZÔNIA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA. - ME, MARCOS ROMÉRIO CARLOS SOBRINHO, DENISE FERREIRA GARCIA, Processo nº 1972-24.2008.8.11.0040, 2ª Vara Cível da Comarca de Sorriso/MT. **R. 08 (10/10/2014)**, PENHORA em favor de BUNGE FERTILIZANTES S/A, Processo nº 0101278-95.2006.8.12.0043/02, 2ª Vara da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. **Av. 09 (23/02/2016)**, EXISTÊNCIA DA AÇÃO em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CELEIRO CENTRO OESTE - SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE , Processo nº 0000100-64.2010.8.12.0043, 1ª Vara da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. **R. 10 (06/09/2016)**, PENHORA em favor de RADAR AGRO AÉREA LTDA., Processo nº 0801174-52.2012.8.12.0043, 2ª Vara da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. **R. 12 (27/10/2017)**, PENHORA em favor de

DELICI MACCARI, Processo nº 0101289-85.2010.8.12.0043, 2ª Vara da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS. **Av. 13 (17/01/2018)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de VADEMILSO BADALOTTI, Processo nº 821-98.2017.8.11.0107, Vara Única da Comarca de Nova Ubiratã/MT. **R. 15 (03/04/2020)**, PENHORA em favor de IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS JAN S/A, Processo nº 112/1.11.0001538-5 (CNJ. 0003129-26.2011.8.21.0112), Vara Judicial da Comarca de Não - Me - Toque/RS.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Secretaria da Receita Federal do Brasil (Ministério da Fazenda), em 12/12/2024, consta que sobre o imóvel rural: Fazenda Santa Cecília (NIRF: 5.997.102-9), não constam pendências relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 660.000,00 (agosto/2021 - Conforme fls. 287/291 dos autos), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 968.475,50 (novembro/2023 – Conforme fls. 395/397 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATA DA PRAÇA - começa em 14/02/2025 às 11h10min, e termina em 06/03/2025 às 11h10min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. 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/MS, 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).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, 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 DA LEILOEIRA - 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 – No caso de a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s), especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, da seguinte forma: a) em caso de adjudicação do bem, 02% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pelo autor/exequente; e, b) em caso de remissão (artigo 826 CPC), acordo entre as partes ou suspensão da execução depois da intimação do leiloeiro nomeado pelo Juízo, 02% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, cuja importância será suportada pelo executado.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, como também os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.* 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. *O arrematante só será imitado na pose do bem arrematado depois da expedição de carta de arrematação ou mandado de entrega do bem.*

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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - 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 ELSON LODEA, LEANDRO LODEA, JULIANA ROSSATO LODEA, seus cônjuges, se casados forem, bem como os credores ALEXANDRE RAMOS BASEGGIO, CLOVIS RAMOS BASEGGIO, FELIPE RAMOS BASEGGIO, AMAZÔNIA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA.- ME, MARCOS ROMÉRIO CARLOS SOBRINHO, DENISE FERREIRA GARCIA, BUNGE FERTILIZANTES S/A, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS CELEIRO CENTRO OESTE - SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE, RADAR AGRO AÉREA LTDA., DELCI MACCARI, VADEMILSO BADALOTTI, IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS JAN S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/02/2011. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Gabriel do Oeste, 09 de dezembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MARCUS ABREU DE MAGALHÃES
JUIZ DE DIREITO