

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **CENTRAL AGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA** (CNPJ: 56.216.070/0001-36), **LUIZ CARLOS COELHO** (CPF: 090.605.928-32), **EUNICE APARECIDA DE ALMEIDA COELHO** (CPF: 124.963.868-26), terceiros garantidores **LUIZ SERGIO COELHO** (CPF: 152.795.928-70), **ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO** (CPF: 278.562.148-48), credores **CIMOAGRO - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA** (CNPJ: 02.523.485/0001-23), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **BELAGRICOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRICOLAS S/A** (CNPJ: 79.038.097/0001-81), credor fiduciário **NOSSA CAIXA DESENVOLVIMENTO - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, ATUAL DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 10.663.610/0001-29), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0000292-87.2014.8.26.0262**, em trâmite na **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE ITABERÁ/SP**, requerida por **DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 10.663.610/0001-29).

O Dr. Renato Hasegawa Lousano, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um lote de terras designado de nº 80 da Fazenda Pirituba, que passou a denominar-se Sítio NOSSA SENHORA APARECIDA (conf. R.09(25/10/2005)), com a área de 21,325 has, situado no município de Itaberá, desta comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa no marco 225, localizado à margem de um córrego, na divisa dos lotes 72 a 78. Daí segue pelo córrego, de curso sinuoso, na direção de jusante para montante, confrontando com o lote 79, medindo 190,00 metros, até encontrar o marco 224, onde encontra a nascente e a divisa com o lote 79. Daí segue pela divisa do lote, em linha reta, com o rumo de 21°00'NE, com a mesma confrontação anterior, medindo 150,00 metros, até encontrar o marco 223, onde encontra um moirão à margem do caminho. Daí deflete à direita, segue por uma cerca, em linha irregular, confrontando com os lotes 66,107 e 108, medindo 520,00 metros, até encontrar o marco 226, onde encontra outra cerca. Daí deflete à direita, segue pela cerca, em linha reta, com o rumo de 25°15'SW, confrontando com o lote 109, medindo 255,00 metros, até encontrar o marco 227, onde encontra um córrego. Daí segue pelo córrego referido, de curso sinuoso, na direção de montante para jusante, com a mesma confrontação anterior, medindo 305,00 metros até encontrar o marco 228, onde encontra outro córrego. Daí segue pelo córrego, de curso sinuoso, na direção de montante para jusante, confrontando com os lotes 72 a 78, medindo 460,00 metros, até encontrar o marco 225, onde teve início esta descrição, encerrando a área de 21,325 has. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 27.071 do 01ª CRI de Itapeva/SP.**

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 27071, conforme **R.09(25/10/2005)**, A propriedade do imóvel, que passou a denominar-se Sítio NOSSA SENHORA APARECIDA, a LUIZ SERGIO COELHO casado com ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO. **R.29(29/11/2012)**, Alienação fiduciária do imóvel em favor de NOSSA CAIXA DESENVOLVIMENTO - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, oriunda da Cédula de Crédito Bancário nº 2943, emitida em 21/11/2012, por CENTRAL AGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO. AV.30(27/11/2017), A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CIMOAGRO - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA em face de LUIZ SÉRGIO COELHO, perante a Vara Única do Foro da Comarca de Itaberá/SP, Processo nº 1001087-71.2017.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.31(27/11/2017)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CIMOAGRO - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA em face de LUIZ SÉRGIO COELHO, perante a Vara Única do Foro da Comarca de Itaberá/SP, Processo nº 1001007-10.2017.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.32(27/11/2017)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por CIMOAGRO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA em face de LUIZ SÉRGIO COELHO, perante a Vara Única do Foro da Comarca de Itaberá/SP, Processo nº 1001008-92.2017.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.33(09/02/2018)**, Penhora exequenda. **AV.34(27/08/2018)**, A existência da ação de Execução

de Título Extrajudicial proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO e LUIZ SÉRGIO COELHO, perante a Vara Única do Foro da Comarca de Itaberá/SP, Processo nº 1000721-66.2016.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.35(27/08/2018)**, A existência da ação de Execução de Título Extrajudicial proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO e LUIZ SÉRGIO COELHO, perante a Vara Única do Foro da Comarca de Itaberá/SP, Processo nº 1000491-24.2016.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.36(22/10/2018)**, Penhora da parte ideal (50%) do imóvel em favor de BELAGRICOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRICOLAS S/A, Processo nº 1000204-61.2016.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.37(09/11/2018)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processonº 1000242-39.2017.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.38(28/02/2019)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1000491-24.2016.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.39(03/04/2019)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1000721-66.2016.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.40(17/10/2019)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1001168-83.2018.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.41(06/10/2021)**, Indisponibilidade da parte cabente a ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO e LUIZ SÉRGIO COELHO, Processo nº 0007663.44.2017.8.16.0014, 9ªVC/Londrina/PR. **AV.42(14/10/2021)**, Indisponibilidade da parte cabente a ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO, Processo nº 0000002.62.2020.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP. **AV.43(25/04/2024)**, Indisponibilidade dos Bens de LUIZ SÉRGIO COELHO, Processo nº 1000434.35.2018.8.26.0262, Vara Única/Itaberá/SP.

**OBS:** Conforme Laudo de Avaliação de fls. 174/181 e esclarecimentos, às fls. 222/224, trata-se de imóvel rural localizado no Bairro rural "Água Amarela", município de Itaberá, SP. O imóvel dista do Fórum de Itaberá, aproximadamente 36 quilômetros ida e volta. O acesso é feito pela Estrada Estadual SP - 249, sentido município de Itaberá a Itapeva, A exploração do imóvel se constitui aproximadamente no seguinte: Mata nativa: 2,00 Ha; área inaproveitável: 1,00Ha; Agricultura (soja) 18,325 Ha; total: 21,325 Hectares. OBS.1: Não consta nos autos informação do número do NIRF/INCRA do imóvel, impossibilitando a pesquisa de débitos.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 843.831,42 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 918.372,08 (março/2014 – Fls. 38).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/04/2025 às 13h00min, e termina em 28/04/2025 às 13h00min; 2ª Praça começa em 28/04/2025 às 13h01min, e termina em 19/05/2025 às 13h00min.**

**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). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

**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 Whatsapp (11) 99514-0467 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).

**13 - 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.

**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 CENTRAL AGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, LUIZ CARLOS COELHO, EUNICE APARECIDA DE ALMEIDA COELHO, coproprietários LUIZ SERGIO COELHO, ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO COELHO, bem como os credores CIMOAGRO - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA, BANCO BRADESCO S/A, BELAGRICOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRICOLAS S/A, credor fiduciário NOSSA CAIXA DESENVOLVIMENTO - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, ATUAL DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 30/09/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itaberá, 25 de fevereiro de 2025.

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

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

---

**RENATO HASEGAWA LOUSANO**  
**JUIZ DE DIREITO**