

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **SERGIO MIGUEL FERNANDES** (CPF: 018.535.028-39), credores **COOPERATIVA DOS PLANTADORES DE CANA DO OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 71.320.915/0001-22), credor hipotecário **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COOPERCITRUS CREDICITRUS** (CNPJ: 54.037.916/0001-45), terceiros interessados **ANITA GAUDIOZO** (CPF: 070.453.508-48), **CELSO MIGUEL FERNANDES** (025.679.568-16), **SANDRA DOS SANTOS GAUDIOZO FERNANDES** (CPF: 277.733.688-13), **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SÃO PAULO - COOPERCITRUS** (CNPJ: 45.236.791/0001-91), **JOÃO MIGUEL FERNANDES** (CPF: 025.679.968-77), **ISALINA DE FATIMA FERNANDES** (CPF: 062.327.208-30), **ORLANDO PINATTI** (CPF: 130.699.348-20), **INES CATAN PINATTI** (CPF: 246.572.738-92), **CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA** (CPF: 053.186.768-02), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 0000751-89.2010.8.26.0081**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, requerida por **COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA** (CNPJ: 43.001.981/0001-02).

O Dr. Carlos Gustavo Urquiza Scarazzato, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - 33,33% DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 2.469 DO OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTE APRAZIVEL-SP. Sendo Uma propriedade agrícola com área de setenta hectares, setenta oito ares cinquenta centiares (70,78,50 ha), de terras, encravada no imóvel com denominação geral da fazenda TAQUARUÇUO, distrito, município comarca de Monte Aprazível, contendo 1 casa, 1 cômodo, 1 tulha, 1 curral, 1 barracão, 1 garagem cercas de arame, dentro das seguintes divisas: começa na margem direita do Ribeirão São José dos Dourados, na divisa com terras de João Catan, de onde sobe em rumo NE 35º 40' na distância de 712 metros, até estrada que de Monte Aprazível vai ao Bairro do Jaraguá; daí vira esquerda segue por essa estrada em rumo NO. 4º 20' na distância de 1.054 metros, até divisa com quinhão nº 2, de José Fernandes Gomes; desse ponto vira esquerda desce em rumo SO. 34º10', na distância de 1.410 metros até Ribeirão São Jose dos Dourados pelo veio desse ribeirão acima até ponto de partida.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 2.469 do 1ª CRI de Monte Aprazível/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 2469, conforme **R.67 (15/04/2010)**, direito real de garantia registrado na matrícula, **HIPOTECA EM FAVOR DA COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS CREDICITRUS. AV.76 (27/07/2010)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 0010120-10.0007.5.13.0000, 2ª VARA CIVEL DE ADAMANTINA-SP. **AV.77 (27/06/2010)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 0010120-10.0007.5.26.0000, 2ª VARA CIVEL DE ADAMANTINA/SP. **AV.95**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 0001828-74.2012.8.26.0369, 1 VARA CIVEL DE MONTE APRAZIVEL/SP. **AV.96 (29/01/2013)**, outro ônus real, Distribuição de ação, Processo nº 0001829-59.2012.8.26.0369, 1ª VARA CIVEL DE MONTE APRAZIVEL/SP. **AV.97 (03/07/2014)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel, Processo nº 0001829-59.2012.8.26.0369, 2ª VARA CIVEL DE MONTE APRAZIVEL/SP. **AV.98 (23/09/2015)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel, Processo nº 0003132-79.2010.8.26.0369, 1ª VARA CIVEL DE MONTE APRAZIVEL/SP. **AV.102 (17/06/2019)**, penhora registrada na matrícula, penhora de 33,333% do imóvel, Processo nº 0000751-89.2010.8.26.0081, 2ª Vara de Diamantina/SP. **Av.103 (16/02/2021)**, indisponibilidade registrada na matrícula, indisponibilidade de bens, Processo nº 0000717-60.2009.8.26.0369, 1a. Vara de Monte Aprazível. **Av.104 (23/02/2022)** penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel, Processo nº 0009545-98.2013.8.26.0597, 2ª Vara Cível de Sertãozinho.

OBS¹: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a ausência do número de contribuinte.

OBS²: Consta às fls. 634/635, penhora no rosto dos autos Processo 0002064-60.2011.8.26.0369, perante a 2ª Vara de Monte Aprazível/SP.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AVALIAÇÃO DE 33,33% DO IMÓVEL – R\$ 828.741,71 (janeiro/2019 – Conforme auto de avaliação de fls. 924).

2 - AVALIAÇÃO DE 33,33% DO IMÓVEL - R\$ 1.246.038,00 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 229.715,90 (janeiro/2025, fls. 1424).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/09/2026 às 14h00min, e termina em 10/09/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 10/09/2026 às 14h01min, e termina em 30/09/2026 às 14h00min.

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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 as 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalmazuk.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 o(s) executado(s) SERGIO MIGUEL FERNANDES, bem como os credores COOPERATIVA DOS PLANTADORES DE CANA DO OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO, credor(a) hipotecário COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COOPERCITRUS CREDICITRUS, terceiro(a) interessado ANITA GAUDIOZO, CELSO MIGUEL FERNANDES, SANDRA DOS SANTOS GAUDIOZO FERNANDES, COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SÃO PAULO - COOPERCITRUS, JOÃO MIGUEL FERNANDES, ISALINA DE FATIMA FERNANDES, ORLANDO PINATTI, INES CATAN

PINATTI, CARLOS ALBERTO 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 02/03/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Adamantina, 07 de julho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO
JUIZ DE DIREITO

Edro de Oliveira Filho
ESCRIVÃO JUDICIAL II
Matrícula T. 1355 353 3
2º OFÍCIO JUDICIAL