

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE DERIVADOS DE MANDIOCA SÃO LUIZ LTDA** (CNPJ: 52.712.411/0001-03) na pessoa de seu representante legal, **GIOVANA GUAZELLI RONCHI** (CPF: 331.462.068-38), **JOSIANE APARECIDA GUAZELLI RONCHI** (CPF: 038.286.568-54), credores **CENTERCRED FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 72.838.147/0001-66), **ELOISA FABIANI ANDREOTTI** (CPF: 137.122.588-52), **ALINE FERMINO DE MOURA** (CPF: 380.919.958-30), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA** (CNPJ: 46.179.958/0001-92), credor fiduciário **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO RAIZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP** (CNPJ: 17.498.285/0001-35), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1004725-45.2024.8.26.0011**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP** (CNPJ: 17.498.285/0001-35).

O Dr. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA, 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:

DIREITOS DO FIDUCIANTE - Uma área de terras, rural, com 3,2298 ha, destacada da Chácara Primavera - Conforme AV.3 AV. 4 -29/04/2008 E 17/03/2022 DENOMINA-SE CHÁCARA SÃO MARTINHO, situada na antiga FAZENDA TAQUARAL, no lugar denominado ÁGUA DO JACU, neste distrito, município e comarca de CÂNDIDO MOTA, com a seguinte descrição: Inicia-se pelo ponto 01, confrontando com propriedade de Comercio E Indústria de Mandioca Paulista Ltda., e com propriedade do DER - Departamento de Estrada de Rodagem (Rodovia Francisco Gabriel de Mota), deste segue com rumo de 79º08'50"SW, confrontando com propriedade do DER Departamento de Estrada de Rodagem (Rodovia Francisco Gabriel Mota) por uma distância de 169,83m, até o ponto 1-A, deste deflete à direita com rumo de 04º27'54" NW, confrontando com a propriedade de Paulo Sergio Alves Arruda e José Roberto Val, numa distância de 183,78m, até o ponto 1-D, deste deflete à direita com rumo de 66º40'36" NE, confrontando com propriedade de Syllas De Oliveira Mota e Paulo Oliveira Motta, por uma distância de 160,35m, até o ponto 7, deste deflete à direita com rumo de 08º48'47" SE, confrontando com propriedade de Comercio e Industria de Mandioca Paulista Ltda., por uma distância de 217,40m, até o ponto inicial 01, fechando assim o perímetro do imóvel. Conforme Av. 4(17/03/2022). Dados do imóvel rural. Código do imóvel: 951.030.454.370-2; Denominação do imóvel: Chácara São Martinho. Área total: 3,2298ha; Módulo Rural (há): 5,0465; nº de módulo rurais:0,64;módulo fiscal do município(há): 20,0000; nº de módulos fiscais: 0,1615. Fração Mínima de Parcelamento:2,00ha. NIRF 0,737.929-3 **Contribuinte nº 000001421. Matrícula nº 12.831 do 1ª CRI de CÂNDIDO MOTA/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 12831, conforme **R.02(29/04/2008)**, Proprietária GIOVANA GUAZELI RONCHI. **Av.03(29/04/2008)**, Denomina-se CHÁCARA SÃO MARTINHO. **Av.04(17/03/2022)**, Dados do imóvel rural. Código do imóvel: 951.030.454.370-2; Denominação do imóvel: Chácara São Martinho. Área total: 3,2298ha; Módulo Rural (há): 5,0465; nº de módulo rurais:0,64;módulo fiscal do município(há): 20,0000; nº de módulos fiscais: 0,1615. Fração Mínima de Parcelamento:2,00ha. NIRF 0,737.929-3. **Av.05(17/03/2022)**, Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo - SICAR SP/Sistema Ambiental Paulista/CAR Cadastro Ambiental Rural SMA/SP sob o nº 35100050346233. **R.06(17/03/2022)**, Alienação Fiduciária a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A na qualidade de administradora do RAIZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP. **Av.07(10/05/2022)**, Execução em favor de CENTERCRED FOMENTO MERCANTIL LTDA, Processo nº 1008632-13.2022.8.26.0071, 2ª VC/BAURU. **Av.08(15/07/2024)**, Ação Trabalhista em favor de ELOISA FABIANI ANDREOTTI, Processo nº 0010334-06.2024.5.15.0036, 1ª VT/Assis. **Av.09(17/07/2024)**, Ação Trabalhista em favor de ALINE FERMINO DE MOURA, Processo nº 0010333-21.2024.5.15.0036, 1ª VT/Assis. **Av.10(11/09/2024)** e **Av.11(27/11/2024)**, Penhora Exequenda dos DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.

Av.12(02/10/2024), Penhora dos DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA em favor do BANCO BRADESCO S/A, Processo nº 1001063-08-2022.8.26.0120, 2ª VC/CANDIDO DA MOTA.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 14.955,23 até 02/12/2024.

OBS: Conforme decisão de fls.463 "*No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à arrematação.*"

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Após a autorização da praça, o gestor do leilão deve trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.163.634,62 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 511.397,06 (setembro/2025) Fls. 480.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/05/2026 às 11h40min, e termina em 12/05/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 12/05/2026 às 11h41min, e termina em 05/06/2026 às 11h40min.

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 50% 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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@portazuk.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 INDUSTRIA E COMÉRCIO DE DERIVADOS DE MANDIOCA SÃO LUIZ LTDA, GIOVANA GUAZELLI RONCHI, JOSIANE APARECIDA GUAZELLI RONCHI, bem como os credores CENTERCRED FOMENTO MERCANTIL LTDA, ELOISA FABIANI ANDREOTTI, ALINE FERMINO DE MOURA, BANCO BRADESCO S/A, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CÂNDIDO MOTA, credor fiduciário SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO RAIZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/09/2024. 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, 23 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
JUIZ DE DIREITO