

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
3ª VARA CÍVEL DO FORO DE ASSIS

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **MARCELO AUGUSTO RENZI** (CPF: 332.407.188-71) e **ANA PAULA DA SILVEIRA** (CPF: 383.617.268-29), extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATO, requerido por **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO** (CNPJ: 71.328.769/0001-81). Processo: 1008593-88.2022.8.26.0047.

O **DR. ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Assis / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do site da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 10/05/2024 às 11:00 horas e com término no dia 13/05/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 13/05/2024 às 11:01h horas e com término no dia 03/06/2024 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 885 do NCCP, Parágrafo único. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: ÁREA RURAL - SÍTIO SANTA ROSA COM ÁREA DE 23,2707 HECTARES (CULTIVO DE AMENDOIM) QUE ASSIM SE DESCREVE: Um imóvel rural com área de 23,2707 hectares, correspondente a 9,616 alqueires, situado na Fazenda São Bartolomeu, no lugar denominado Água do Mandaguari, denominado Sítio Santa Rosa, no distrito e município de Echaporã, desta comarca de Assis, confrontando pela cabeceira com José Cioni, pelo lado direito de quem olha para a cabeceira com José Carlos Sobrinho, do lado esquerdo com Paschoal Vicente e pelos fundos com a estrada municipal Echaporã-Água de Mandaguari, com as benfeitorias existentes. **AV.17:** Para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo (CAR-SP), com o número do CAR: 35147000219838, constando que a área de reserva legal é de 0,00ha. **AV.18:** ALTERAÇÃO DE CADASTRO – Procede-se a presente averbação conforme certificado de Cadastro, de imóvel Rural CCIR 2010/2011/2012/2013/2014 e ainda, conforme Declaração do ITR e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 22/05/2015, pela Secretaria da Receita Federal, sob código de controle nº 262C.B3C4.ED23.F392, anexos a Carta de Adjudicação a seguir registrada para constar que o imóvel objeto desta matrícula atualmente, encontra-se cadastrado sob nº 609.018.004.057, área total de 23,2700ha; módulo rural 40,8245 ha; número de módulos rurais 0,57; módulo fiscal 20,0 ha; número de módulos fiscais 1,1635; fração mínima de parcelamento 2,0 há com a denominação de “SÍTIO SANTA ROSA”, LOCALIZAÇÃO NA Estrada Municipal Echaporã – Ponte Capivara, tendo como declarante Francisco de Oliveira Franco CPF: 027.077.308-82; e, cadastrado na Receita Federal sob nº 0.238.422-1, tendo como contribuinte: Francisco de Oliveira Franco. **Matrícula 20.117 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis. Laudo de Avaliação (fls. 350/369):** R\$ 1.923.200,00 para

abril/2023, homologada por decisão de fls. 374. **Termo de Penhora:** Formalizada em 04/11/2022 às fls. 175. **Fiel Depositário:** Nomeados os executados. **Ocupação:** O imóvel encontra-se arrendado conforme fls. 465/465. **Localização:** O imóvel localiza-se na Estrada Municipal Echaporã – Ponte Água do Mandaguari, distando aproximadamente 12,00 quilômetros do Município de Echaporã – SP, sendo este o centro urbano de maior proximidade. Observa-se que o imóvel em uma de suas faces apresenta aproximadamente 770 metros de frente com a na Estrada Municipal Echaporã – Ponte Água do Mandaguari, demonstrando assim facilidade para realização de trajetos e transporte de insumos e maquinários. **Conforme Laudo de Avaliação:** A gleba de terras atualmente conta com o cultivo da cultura de amendoim em sua totalidade. Foi identificado a existência de APP (área de preservação permanente), conforme pode ser visualizado em Figura 02. A área de APP levantada é aproximadamente 0,90 ha, equivalente a menos que 05,00% da área total de terras. O imóvel não conta com benfeitorias uteis ou construtivas em sua área

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

ÔNUS: Consta na referida matrícula **R.12** – HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, emitida em favor de Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do interior Paulista – SICOOBCOCRED. **R.13** - HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, emitida em favor de Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do interior Paulista – SICOOBCOCRED. **R.15** - HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU, emitida em favor de Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do interior Paulista – SICOOBCOCRED. **R.16** - HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU, emitida em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito **R.18** - HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU, emitida em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito. **R.21** - HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU, emitida em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito. **AV.22** – PREMONITÓRIA, para constar a distribuição da ação de execução, processo: 1005430-37.2021.8.26.0047. **AV.23** – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1001616-80.2022.8.26.0047, em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito. **AV.24** – PENHORA EXEQUENDA. **AV.25** – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1009315-59.2021.8.26.0047, em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito. **AV.26** – PENHORA 50%, oriunda dos autos do processo: 1010447-20.2022.8.26.0047, em favor de Siccob Cocred Cooperativa de Crédito. **AV.27** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 1000171-27.2022.8.26.0047. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para venda do bem apreçoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 1.968.820,00** (fevereiro/2024). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente a **R\$ 1.181.292,00** (fevereiro/2024).

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área,

transporte, averbação de construção e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam subrogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante **em até 30 parcelas**. O arrematante deverá emitir as guias através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntada nos autos. E garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a **60%** do valor de avaliação atualizada. Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5%** sobre o valor da arrematação, comissão está não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), e deverá ser paga à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, na conta a ser indicada pela leiloeira, que será paga pelo arrematante, e 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.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará, desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 5% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão

prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-0599, e-mail: contato@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço da leiloeira na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – Saúde - São Paulo/SP.

Fica os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á por meio do próprio edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DR. ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE,
Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Assis