

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação dos executados **MARCIA SILVA RAMOS** (CPF: 609.241.521-68), **JAIR RODRIGUES DE CARVALHO** (CPF: 489.377.701-72), **GERRI ADRIANE DE CARVALHO** (CPF: 542.379.631-87), seu cônjuge e coproprietária **ELANE MARINS DE SOUZA** (CPF: 707.035.071-68), os credores hipotecários **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/5687-39), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), os terceiros interessados **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE DOS ESTADOS DE MATO GROSSO E MATO GROSSO DO SUL - SICCOB UNIÃO MT/MS** (CNPJ: 03.326.437/0001-08), **PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA RICA** (CNPJ: 15.389.596/0001-30) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002831-52.2023.8.26.0081**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, requerida por **COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA** (CNPJ: 43.001.981/0001-02).

O Dr. FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA, 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 - PARTE IDEAL (50%) - Uma gleba de terras denominada "Fazenda Cascavel - Área F", com área de 84,3329 ha (oitenta e quatro hectares e trinta e três ares e vinte e nove centiares), situada neste município e comarca de Costa Rica/MS, cujo perímetro conta com a seguinte descrição: Código FA2-P-3614, Longitude -53°15'27,171", Latitude-18°34'40,802", Altitude 592,294, Código FA2-M-0373, Azimute 122°22', Distância (m) 1167,4, Confrontações Rodovia MS223; Código FA2-M-0373, Longitude -53°14'53,545", Latitude -18°35'01,127", Altitude 587,298, Código FA2-M-0364, Azimute 160°35', Distância (m) 1195,95, Confrontações CNS 06.226-5 - Mat. 21.241 Fazenda Cascavel Área E; Código FA2-M-0364, Longitude -53°14'39,993", Latitude -18°35'37,811", Altitude 533,301, Código FA2-M-0374, Azimute 160°26', Distância (m) 55,96, Confrontações CNS 06.226-5 - Mat. 21.241 Fazenda Cascavel Área D; Código FA2-M-0374, Longitude -53°14'39,354", Latitude -18°35'39,526", Altitude 522,046, Código FA2-P-6004, Azimute 612°39', Distância (m) 2073,49, Confrontações CNS 06.226-5 - Mat. 21.241 Fazenda Cascavel Área G; Código FA2-M-6004, Longitude -53°15'31,350", Latitude -18°34'53,823", Altitude 570,001, Código FA2-M-3614, Azimute 17°01', Distância (m) 418,72, Confrontações Rodovia MS223. Referido perímetro recebeu a certificado 2440722b-a61d-46e7-b819-3446602d0672. Trabalhos técnico elaborados por Aline Carrijo Garcia, engenheira florestal, CREA 15462/D/GO. Código de credenciamento EA2 Art. nº 1320170036576-MS. Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 907.022.022.098-3, área total 2.968,6210 ha, módulo fiscal 70,00 ha, números de módulos fiscais 42,4088, FMP 3,00 ha. NIRF: 6.603.567-8. **Matrícula nº 21.296 do 1º CRI de Costa Rica/MS. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 21.296, conforme **Av.03 (10/02/2022)** averbação para constar que o imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 950.033.538.078-4, área total 168,2235 ha, módulo fiscal 70,00 ha, número de módulos fiscais 2,4032, FMP 3,00 ha. **Av.04 (10/02/2022)** averbação para constar que a proprietária deu o imóvel em hipoteca cedular em primeiro grau e sem concorrência de terceiros em favor de Caixa Econômica Federal. **R.05 (07/07/2022)** averbação para constar que a proprietária deu o imóvel em hipoteca cedular em segundo grau e sem concorrência de terceiros em favor de Caixa Econômica Federal. **Av.06 (25/08/2022)** averbação para constar que a proprietária deu o imóvel em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco Bradesco S/A. **Av.07 (27/10/2022)** averbação para constar que a proprietária deu o imóvel em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A. **Av.09 (28/03/2024)** averbação para constar que a proprietária deu o imóvel em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros em favor do Banco do Brasil S/A.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL (50%) - R\$ 2.403.484,80 (março de 2025 - fls. 551).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL (50%) - R\$ 2.481.228,01 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 411.824,07 (março/2024 – Fls. 336-344).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/05/2026 às 10h00min, e termina em 06/05/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 06/05/2026 às 10h01min, e termina em 26/05/2026 às 10h00min.

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(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.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DORA PLAT, Protocolado em 04/03/2026 às 08:22:46, sob o número WADT76700084180. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1002831-52.2023.8.26.0081 e o código zFMybAKR.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcia Setsuko Takashima, liberado nos autos em 06/03/2026 às 16:59.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002831-52.2023.8.26.0081 e código kuPc1AMI.*

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@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 MARCIA SILVA RAMOS, JAIR RODRIGUES DE CARVALHO, GERRI ADRIANE DE CARVALHO, seu cônjuge e coproprietária ELANE MARINS DE SOUZA, os credores hipotecários BANCO BRADESCO S/A, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, BANCO DO BRASIL S/A, os terceiros interessados COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE DOS ESTADOS DE MATO GROSSO E MATO GROSSO DO SUL - SICCOB UNIÃO MT/MS, PREFEITURA MUNICIPAL DE COSTA RICA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/07/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Adamantina/SP, 02 de março de 2026.

FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA
JUIZ DE DIREITO

Fabio de Oliveira Filho
ESCRIVÃO JUDICIAL II
Matrícula 1.135.363-3
2º OFÍCIO JUDICIAL