

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DA PARTE IDEAL (42,8799%) de bem imóvel e para intimação dos executados **ROBSON DE SOUZA** (CPF: 043.509.076-37), seu cônjuge **CIBELE MAIARA BAPTISTA DE SOUZA** (CPF: 108.813.896-92), **JOSUÉ DE SOUZA** (CPF: 033.743.676-23), seu cônjuge **JOSIANE DE FÁTIMA PAIVA SOUZA** (CPF: 044.183.596-13), **ANTÔNIO DE SOUZA** (CPF: 339.797.906-49), seu cônjuge **MARIA TEREZA DE SOUZA** (sem qualificação), os coproprietários **RUBENS PEDROSA** (sem qualificação), seu cônjuge se casado for, **JOÃO DUARTE** (CPF: 012.019.306-00), seu cônjuge **JÚLIA MEDRI DUARTE** (CPF: 213.229.238-84), **ANTÔNIO RAIMUNDO LOPES** (CPF: 193.292.378-00), seu cônjuge **SONIA RODRIGUES LOPES** (CPF: 772.358.356-72), **PAULO ROBERTO PACHI** (CPF: 855.062.148-04), seu cônjuge **VERA MARIA OLIVEIRA MARTINS PACHI** (CPF: 033.628.778-00), **LUIZ MANOEL TRANQUILLINI** (CPF: 016.308.418-11), seu cônjuge **MARIA ANTONINHA RIBEIRO TRANQUILLINI** (CPF: 002.304.128-58), **JOÃO DE DEUS TRANQUILLINI** (CPF: 774.148.618-72), seu cônjuge **ELIZABETH SALVI TRANQUILLINI** (CPF: 395.421.306-00), os credores **COBUCCIO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A** (CNPJ: 32.372.085/0001-25), na pessoa de seu representante legal, **COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS** (CNPJ: 45.236.791/0001-91), na pessoa de seu representante legal, os terceiros interessados **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA** (CNPJ: 00.375.972/0001-60), **PREFEITURA MUNICIPAL DE CACONDE** (CNPJ: 45.767.829/0001-52) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0003602-93.2014.8.26.0103**, em trâmite na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE CACONDE/SP**, requerida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUDOESTE DE MINAS GERAIS E NORDESTE DE SÃO PAULO LTDA - SICOOB AGROCREDI** (CNPJ: 42.873.828/0001-02).

O Dr. GUILHERME MARTINS DAMINI, 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 COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DA PARTE IDEAL (42,8799%) - Imóvel rural denominado "Pontal" deste município e comarca de Caconde/SP, com a área de 145.20.00 Ha. de terras em pastagens e cultivados, confrontando hoje com propriedades de Raul Pedrosa, Rubens Pedrosa, Renato Pedrosa, José Roberto Pedrosa e com João Duarte.

Cadastrado no INCRA sob nº 620.025.001.465.2. Matrícula nº 1.954 do 1º CRI de Caconde/SP.

ÔNUS: Constan na Matrícula nº 1.954, conforme **Av.07 (17/07/1995)** averbação para constar que o imóvel recebeu nova denominação, passando a denominar Sítio Pontal do Barreiro, **Av.52 (21/07/2023)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte de Cobuccio Securitizadora de Crédito S/A em face de Josué de Souza e outros, Processo nº 1000325-37.2023.8.26.0103 da Vara Única da Comarca de Caconde/SP. **Av.53 (14/03/2024)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte de Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais em face de Josué de Souza e outros, Processo nº 1002598-86.2023.8.26.0103 da Vara Única da Comarca de Caconde/SP. **Av.54 (04/06/2024)** averbação para constar ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte de Cobuccio Securitizadora de Crédito S/A em face de Josué de Souza e outros, Processo nº 5000018-30.2024.8.13.0430 da Vara Cível da Comarca de Monte Belo/MG. **Av.55 (23/10/2025)** averbação para constar penhora da parte ideal de 42,8799% do imóvel (Penhora Exequenda).

OBS¹: Conforme os Laudos de Avaliação de Imóvel de fls. 468/514 dos autos, trata-se de um imóvel rural denominado Sítio Pontal do Barreiro, situado no município de Caconde/SP, com área de 145.20.00 Ha. de terras. Avaliação R\$ 9.040.000,00 (novembro de 2025).

OBS²: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (100%) - R\$ 9.399.347,29 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL PENHORADA (42,8799%) - R\$ 4.030.430,72 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 94.437,53 (agosto/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/10/2026 às 10h10min, e termina em 16/10/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 16/10/2026 às 10h11min, e termina em 05/11/2026 às 10h10min.

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 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@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 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@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 ROBSON DE SOUZA, seu cônjuge CIBELE MAIARA BAPTISTA DE SOUZA, JOSUÉ DE SOUZA, seu cônjuge JOSIANE DE FÁTIMA PAIVA SOUZA, ANTÔNIO DE SOUZA, seu cônjuge MARIA TEREZA DE SOUZA, os coproprietários RUBENS PEDROSA, seu cônjuge se casado for, JOÃO DUARTE, seu cônjuge JÚLIA MEDRI DUARTE, ANTÔNIO RAIMUNDO LOPES, seu cônjuge SONIA RODRIGUES LOPES, PAULO ROBERTO PACHI, seu cônjuge VERA MARIA OLIVEIRA MARTINS PACHI, LUIZ MANOEL TRANQUILLINI, seu cônjuge MARIA ANTONINHA RIBEIRO TRANQUILLINI, JOÃO DE DEUS TRANQUILLINI, seu cônjuge ELIZABETH SALVI TRANQUILLINI, os credores COBUCCIO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A, na pessoa de seu representante legal, COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, na pessoa de seu representante legal, os terceiros interessados INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, PREFEITURA MUNICIPAL DE CACONDE e demais interessados,

INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/06/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Caconde/SP, 17 de agosto de 2026.

GUILHERME MARTINS DAMINI
JUIZ DE DIREITO