



## Vara Única do Foro de Maracá – SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **ROBERTO ANTÔNIO ELSNER, PAULA CRISTINA ELSNER**, bem como das credoras hipotecárias **INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL** e **CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA** e da coproprietária **MAFER RURAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**. O Dr. Zander Barbosa Dalcin, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Maracá – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória Cível - **Processo nº 1000058-64.2022.8.26.0341** em que **EVARISTO TAGLIARI NETO**, move em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **06/08/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 09/08/2024 às 13h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/08/2024 às 13h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** **a) Fazenda Ouro Verde, Bairro Brejão, Cruzália – SP. b) Fazenda Ouro Verde, Bairro Brejão, Cruzália – SP. c) Fazenda Ouro Verde, Bairro Brejão, Cruzália – SP. d) Sítio Estiva (Gleba B), Maracá – SP. e) Fazenda Ouro Verde, Bairro Barra Mansa, Maracá – SP. f) Fazenda Ouro Verde, Bairro Barra Mansa, Maracá – SP. g) Fazenda Ouro Verde, localizado na Fazenda Pau Queimado, Maracá – SP. h) Água do Brejão, localizada na Fazenda Anhumas no Distrito de São José das Laranjeiras, Maracá – SP. i) Fazenda Ouro Verde, Bairro Barra Mansa, Maracá – SP. j) Sítio Irene, Maracá – SP.**

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que

será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Em caso de pagamento, remição ou acordo após apresentado o edital de praças/leilões pela gestora ora nomeada, o executado deverá pagar 2% sobre o valor da avaliação, a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, limitado ao máximo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e ao mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais), sob pena de prosseguimento da praça/leilão.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 (Art. 903, CPC/15).

#### **RELAÇÃO DOS BENS:**

**A) UMA GLEBA DE TERRAS**, localizada no bairro Brejão, Município de Cruzália, SP, Comarca de Maracaí, com área superficial de 15,8510ha (quinze hectares, oitenta e cinco ares e dez centiares), confrontando com propriedade de Egon Lamb, Pedro Ludovico, Frederico Fogler, Edmundo Fetter e outros, e com o Ribeirão do Brejão. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.717-5 (AV.13). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.517-0 (AV.13). Matriculado no CRI de Maracaí/SP sob nº 3.048.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de Terras, a.t 15,8510ha, Bairro Brejão, Cruzália – SP.

**ÔNUS: R.16 HIPOTECA** em favor de INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. **AV.17 PENHORA** expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.853.650,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e três mil e seiscentos e cinquenta reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**B) UM IMÓVEL RURAL**, localizada no bairro Brejão, Município e Comarca de Maracaí, SP, com a área superficial de 18,2589ha (dezoito hectares, vinte e cinco ares e oitenta e nove centiares), confrontando com Edmundo Fetter, Waldemar Luthero Assmann, Frederico Focht e estrada de rodagem Município de Cruzália, SP, - Macaco. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.717-5 (AV.1). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.517-0 (AV.1). Matriculado no CRI de Maracaí/SP sob nº 3.049.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel rural, a.t 18,2589ha, Bairro Brejão, Cruzália – SP.

**ÔNUS: AV.14 PENHORA** expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.204.456,00 (dois milhões, duzentos e quatro mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**C) UM IMÓVEL RURAL**, localizado na Água do Brejão, Município e Comarca de Maracaí, SP, com a área de 15,8389ha (quinze hectares, oitenta e três ares e oitenta e nove centiares), confrontando com Guilherme, com Arlindo Orlando Elsner, com a estrada de rodagem que liga o Município de Maracaí, SP, ao Distrito de São José das Laranjeiras, e com a Água do Brejão. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.717-5 (AV.13). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.517-0. Matriculado no CRI de Maracaí/SP sob nº 3.051.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Rural, a.t 15,8389ha, Água do Brejão, Maracaí – SP.

**ÔNUS: R.16 HIPOTECA** em favor de INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. **AV.17 PENHORA** expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.852.235,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e dois mil e duzentos e trinta e cinco reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**D) UMA GLEBA DE TERRAS**, denominada Sítio Estiva, Gleba B (área destacada), localizada no Município e Comarca de Maracaí, SP, com a área superficial de 13,8933ha (treze hectares, oitenta e nove ares e trinta e três centiares), 1.605,37m de perímetro, delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: a descrição das medidas de contorno inicia-se no vértice M1, situado no limite entre a Estrada Municipal MRC-179, pela sua margem esquerda, afastado 6,0m do eixo, e 0 Sítio Santa Marlene, matrícula nº. 3.043, do Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca do Município de Maracaí, SP, propriedade de Helma Erika Goettsche, Gertruhd Goettsche, Ursula Goettische e Adolfo Wilhelm Goettsche, casado com Marcia Mielke Goettsche: do vertice M1, segue com azimute de 4°03'33" e distância 342,28m, até o vértice P1; deste, segue com azimute de 69°18'03" e distância de 12,67m, até o vértice P2, confrontando, do vértice M1 ao vértice P2, com a Estrada Municipal MRC-179, afastado 6,0m do eixo; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal MRC-325, afastado 6,0m do seu eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 108°15'10" e distância de 349,25m, até o vértice P3; deste, segue com azimute de 93°08'22" e distância de 66,13m, até o vértice P4; deste, segue com azimute de 104°08'29" com distância de 10,61m, até o vértice P21, situado no eixo do Córrego Água da Estiva; deste segue pelo eixo do Córrego Água da Estiva à jusante, confrontando com o Sítio Estiva, Gleba A (área remanescente), matrícula nº 4.777, do livro nº, 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracaí, SP, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 188°14'56" e distância de 2,00m, até o vértice P20; azimute de 171°49'26" e distância de 40,93m, até o vértice P19; azimute de 194°34'237" e distância de 26,39m, até o vértice P18; azimute de 202°34'28" e distância de 27,81m, até o vértice P17; azimute de 223°15'41" e distância de 22,52m, até o vértice P16; azimute de 204°32'13° e distância de 16,84, até o vértice P15; azimute de 172°04'28" e distância de 50,12m, até o vértice P14; azimute de 162°24'25" e distância de 45,96m, até o vértice P13; azimute de 168°30'43" e distância de 43,93m, até O vértice P12; azimute de 142°48'39" e distância de 35,77m, até o vértice P11; azimute de 162°35' 28" e distância de 30,68m, até o vértice P10; azimute de 183°01'20" e distância de 2,47, até o vértice P9, finalizando a confrontação com o Sítio Estiva, Gleba A (área remanescente), matrícula nº 4.777, do Livro nº 02, do Ofício de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracaí, SP, pelo eixo do Córrego Água da Estiva; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Marlene, matrícula 3.043, do Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarcxa de Maracaí, SP, propriedade de Helma Erika Goettsche, Gertruhd Goettsche, Ursula Goettsche e Adolfo Wilhelm Goettsche, casado com Marcia Mielke Goettsche, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute de 282°18'17" e distância de 42,78m, até o vértice M4; deste, segue com azimute 280°56'19" e distância de 436,22m, até o vértice M1, inicial. **Inscrito no Cadastro Ambiental Rural – SMA/SP sob o nº 35288090076668 (AV.3). Cadastrado na Receita Federal sob o nº 9.125.391-8 (AV.11). Cadastro Rural sob nº 951.030.552.372-1(AV.11). Matriculado no CRI de Maracaí/SP sob nº 4.777.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 13,8933ha, Sítio Estiva, Maracaí – SP.

**ÔNUS:** R.12 HIPOTECA em favor de INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. AV.13 PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.625.269,00 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil e duzentos e sessenta e nove reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**E) UMA GLEBA DE TERRAS**, denominada Fazenda Ouro Verde, localizada no Bairro Barra Mansa, Município e Comarca de Maracá, SP, com a área de 34,1462ha (trinta e quatro hectares, quatorze ares e sessenta e dois centiares) delimitada por polígono, com as seguintes características e confrontações; pelas cabeceiras, confronta com propriedade de Arlindo Orlando Elsner e de Aluisio Assmann; por um lado, confronta com propriedade de Waldemar Reinheimer; por outro lado, confronta com propriedade de Henrich Friedrich Theodor Hoffmann; e por fim, nos fundos, confronta com a Água dos Porcos; há benfeitorias. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.716-7 (AV.11). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.533-1. Matriculado no CRI de Maracá/SP sob nº 4.876.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 34,1462m<sup>2</sup>, Fazenda Ouro Verde, Bairro Barra Mansa, Maracá – SP.

**ÔNUS: R.12** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.13** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.14** DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **R.15** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.16** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.17** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **AV.18** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Paratinga/MT, proc. 1000240-85.2022.8.11.0044. **AV.19** PENHORA expedida pela Vara Única da Comarca de Maracá/SP, proc. 1000411-12.2019.8.26.0341.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.993.130,00 (três milhões, novecentos e noventa e três mil e cento e trinta reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**F) UMA GLEBA DE TERRAS**, denominado Fazenda Ouro Verde, localizada no Bairro da Barra Mansa, Município e Comarca de Maracá, SP, com a área superficial de 9,476720ha (nove hectares, quarenta e sete ares, sessenta e sete centiares e vinte miliares), delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: nos fundos, confronta com propriedade de Arlindo Orlando Elsner; por um lado, confronta com propriedade de Aluisio Assmann e sua esposa; por outro lado. Confronta com propriedade de LK Luiz Martins Cardoso; e, por fim, pelas cabeceiras, com propriedades de Braz Zironi e de Benedito Graciano de Brito, não há benfeitorias. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.716-7 (AV.11). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.533-1 (AV.11). Matriculado no CRI de Maracá/SP sob nº 4.877.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 9,476720ha, Fazenda Ouro Verde, Bairro Barra Mansa, Maracá – SP.

**ÔNUS: R.12** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.13** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.14** DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **R.15** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.16** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.17** PENHORA expedida pela 3ª Vara

Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **AV.18** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Paratinga/MT, proc. 1000240-85.2022.8.11.0044. **AV.19** PENHORA expedida pela Vara Única da Comarca de Maracá/SP, proc. 1000411-12.2019.8.26.0341.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.108.228,00 (um milhão, cento e oito mil e duzentos e vinte e oito reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**G) UMA GLEBA DE TERRAS**, denominada Fazenda Ouro Verde, localizada na Fazenda Pau Queimado, Município e Comarca de Maracá, SP, com a área superficial de 30,25ha (trinta hectares e vinte e cinco ares), delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações; confrontando com Arlindo Orlando Elsner, em dois lados, com Antonio Garcia de Oliveira e, no último dos lados, com a estrada de rodagem Maracá – São José das Laranjeiras. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.716-7 (AV.13). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.533-1 (AV.13). Matriculado no CRI de Maracá/SP sob nº 4.920.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 30,25ha, Fazenda Ouro Verde, Maracá – SP.

**ÔNUS: R.14** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.15** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.16** DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037. **R.17** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.18** HIPOTECA em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.19** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **AV.20** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Paratinga/MT, proc. 1000240-85.2022.8.11.0044. **AV.21** PENHORA expedida pela Vara Única da Comarca de Maracá/SP, proc. 1000411-12.2019.8.26.0341.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.537.500,00 (três milhões, quinhentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**H) UMA GLEBA DE TERRAS**, denominado Água do Brejão, localizada na Fazenda Anhumas, no Distrito de São José das Laranjeiras, Município e Comarca de Maracá, SP, com a área superficial de 19,6693ha (dezenove hectares, sessenta e seis ares e noventa e três centiares), delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: começa no marco nº 01, cravado à margem direita da Água do Brejão; daí, segue com rumo 1ºNE, na distância de 610,00m dividido com Fritz Ziegler, até encontrar o 2º marco, cravado à margem da estrada Assis – lêpe; daí, segue por estrada, até encontrar o 3º marco; daí, com o rumo 1ºNE, na extensão de 785,00m, confrontando com Arlindo Orlando Elsner, até o ponto de partida; há benfeitorias. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.722.717-5 (AV.13). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.517-0 (AV.13). Matriculado no CRI de Maracá/SP sob nº 4.921.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 19,6693ha, Água do Brejão, Maracá – SP.

**ÔNUS: R.14** HIPOTECA em favor de INTEGRADA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. **AV.15** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante).

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.300.167,00 (dois milhões, trezentos mil cento e sessenta e sete reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**I) UM IMÓVEL RURAL**, denominado Fazenda Ouro Verde - Barra Mansa, no Distrito e Município de Maracáí, SP, com a área de 25,2510ha (vinte e cinco hectares, vinte e cinco ares e dez contiares), 2.539,59m (dois mil, quinhentos e trinta e nove metros e cinquenta e nove centímetros) de perímetro, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição das medidas de contorno no vértice M18A, localizado na divisa com a Fazenda Ouro Verde - Barra Mansa, matrícula nº. 7.733, propriedade de Arlindo Orlando Elsner; deste, segue com o seguinte azimute e distância: 120°36'05" e 548,16m, até o vértice M18B; localizado à margem esquerda da Estrada Municipal MCR - 452 (sentido São José das Laranjeiras a Maracáí), confrontando, do vértice M18A até aí, com a Fazenda Ouro Verde - Barra Mansa, matrícula nº. 7.733, deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 171°05'59" e 165,92m, até o vértice P 11, 172°05'22" e 238,68m, até o vértice P 10; 172°05'11" e 144,30m, até o vértice P09 176° 00'50" e 27,48m, até o vértice M22, localizado à margem esquerda da Estrada Municipal MCR - 480 (sentido Barra Mansa a Maracáí), confrontando, do vértice M18B até aí, com a Estrada Municipal MCR - 452; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 313°39'25" e 381,48m, até o vértice P08; 314°23'01" e 45,36m, até o vértice P07; 317°03'46" e 59,56m, até o vértice P06; 313°12'50" e 606,14m até o vértice M17, localizado na divisa com o Sítio Boa Sorte I, matrícula nº. 7.735, propriedade de Alvisio Assmann, confrontando, do vértice M22 até aí, com a Estrada Municipal MCR - 480; deste, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 68°34'49" e 20,50m, até o vértice M18; 68°10'14" e 238,75m, até o vértice M18A, ponto inicial da descrição das medidas de contorno, confrontando, do vértice M17 até aí, com o Sítio Boa Sorte I; os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 0.722.716-7 (AV.11). Cadastro Rural sob nº 627.100.005.533-1. Matriculado no CRI de Maracáí/SP sob nº 387.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel rural, a.t 25,2510ha, Fazenda Ouro Verde, Barra Mansa, Maracáí – SP.

**ÔNUS: R.12 HIPOTECA** em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.13 HIPOTECA** em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.14 DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO** expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **R.15 HIPOTECA** em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **R.16 HIPOTECA** em favor de CHS AGRONEGÓCIO – INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA. **AV.17 PENHORA** expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **AV.18 PENHORA** expedida pela 1ª Vara Cível e Criminal da Comarca de Paratinga/MT, proc. 1000240-85.2022.8.11.0044. **AV.19 PENHORA** expedida pela Vara Única da Comarca de Maracáí/SP, proc. 1000411-12.2019.8.26.0341.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.952.878,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e setenta e oito reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**J) PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 89,048% UMA GLEBA DE TERRAS**, denominada Sítio Irene, Município e Comarca de Maracáí, SP, com a área de 441.900,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e um mil e novecentos metros quadrados), que equivalem a 44,19ha (quarenta e quatro hectares e dezenove ares), ou ainda, 18,00 (dezoito) alqueires da medida paulista, mais 6.300,00m<sup>2</sup> (seis mil e trezentos metros quadrados), individualizada da seguinte forma: nos

fundos, confronta-se com propriedades da Cooperativa Agrícola Mista da Colônia Riograndense, sucessora de Irene Lamb de Lima e seu marido, e de Harry Henschel; por um lado, confronta-se com propriedade de Roberto Antônio Elsner; por outro lado, confronta-se com a estrada municipal, antiga estrada municipal que ligava Maracai - São José das Laranjeiras - Iepê, sendo que, do outro lado, localizam-se propriedades de Arlindo Orlando Elsner e de Dieter Ziegler; finalmente, nas cabeceiras, confronta-se com propriedades de Dieter Ziggler, cujo imóvel, atualmente, é cortado pela Rodovia Michel Lamb, SP - 437. **Cadastrado na Receita Federal sob o nº 0.716.303-7 (AV.8). Cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural sob o nº 627.100.003.756-5 (AV.8). Cadastro Ambiental Rural sob nº 35288090227432 (AV.17). Matriculado no CRI de Maracai/SP sob nº 549.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Gleba de terras, a.t 441.900,00m<sup>2</sup>, Sítio Irene, Maracai – SP.

**ÔNUS:** **AV.19** DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, proc. 1001044-45.2020.8.11.0037 (juízo deprecante). **AV.20** PENHORA expedida pela Vara Única da Comarca de Maracai/SP, proc. 1000411-12.2019.8.26.0341.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 5.167.580,00 (cinco milhões, cento e sessenta e sete mil e quinhentos e oitenta reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 89,048% DO IMÓVEL: R\$ 4.601.626,63 (quatro milhões, seiscentos e um mil, seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e três centavos) para jul/23.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS: R\$ 26.595.093,00 (vinte e seis milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, e noventa e três reais) para jul/2023 (conf.fls.215-240).

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO QUE O IMÓVEL DE MATRICULA 549 FOI PENHORADO APENAS 89,048% E O RESTANTE DOS IMÓVEIS 100%: R\$ 26.029.139,64 (vinte e seis milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e quatro centavos) para jul/23.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Maracai – SP, 17 de July de 2024.

**Dr. Zander Barbosa Dalcin**

MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Maracai – SP.