

**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA/SP - J3946**

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

<b>CARTA PRECATÓRIA:</b>	1003430-95.2021.8.26.0457
<b>EXECUÇÃO (PROCESSO PRINCIPAL):</b>	0254492-08.2007.8.26.0100
<b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>	Massa Falida de Schahin Ativos Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A Leite, Tosto e Barros Advogados Associados
<b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>	Ivan Fábio de Oliveira Zurita Ivan Elpídio de Oliveira Zurita Ivan Estevam Zurita Júnior
<b>CÔNJUGE(S):</b>	Beatrice Bollinger Zurita
<b>TERCEIRO(S):</b>	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. União Federal (Fazenda Nacional) Metropolitan Life Insurance Company Banco Pine S/A Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. Banco Safra S/A Nova Energia Vapor e Participações Ltda. Abreu Sampaio Advocacia Banco Daycoval S/A Brickell S.A. Crédito, Financiamento e Investimento Agroz Holding Ltda. Sicoob Unimais Mantiqueira Cooperativa de Crédito de Livre Admissão U. S. J. Açúcar e Álcool S/A Villela Brasil Bank Sidney de Castro Pargas

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De **25/11/24(15h00)** até **28/11/24(15h00)**-valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **28/11/24(15h00)** até **18/12/24(15h00)**-mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília/DF.

**CONDUTORES:** José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br). Os lances ofertados são irretroatáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**ORGANIZAÇÃO DOS LOTES:** Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*<sup>1</sup>.

**PAGAMENTOS:** Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

**COMISSÃO:** 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**PROPOSTAS:** Serão recebidas até o encerramento do leilão<sup>2</sup> e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance na respectiva praça**.

**O lance é soberano e prefere à qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.** Caso haja oferta de proposta em primeira praça, esta será submetida, juntamente com o maior lance angariado em segunda praça, desde que este não seja superior à proposta, para apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

**Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade**

<sup>1</sup> Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

<sup>2</sup> Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.<sup>3</sup>

**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade.

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** (i) Uma gleba de terras denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga/SP, contendo um perímetro de 12.958,23m e uma área de 5.061.028,7m<sup>2</sup>, ou 506,1029 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Existindo em referida gleba a sede com todas as suas benfeitorias, ranchos, estábulo, garagem, oficina mecânica e demais benfeitorias existentes. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA, sob o nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499ha, módulo rural 7,2682ha, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0ha, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000ha, com a denominação de Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.469 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Servidão em favor de CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista (Av.1-30/05/06); Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.21-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.22-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.23-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.24-30/04/14); e Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.31-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.32-23/08/16); Penhora em favor do Exequente (Av.34-26/08/21); e Penhora em favor de Sidney de Castro Pargas (Av.36-08/08/23).

(ii) Uma gleba de terras, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 4.047,28m e uma área de 864.884,24m<sup>2</sup> ou 86,4884 hectares. Todas as coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP – Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m, N=7.569.069,396m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Existindo em referida gleba benfeitorias constantes de uma casa de morada da sede, um rancho, um terreiro, quatro chiqueiros, uma garagem e dois galinheiros. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA em maior área, sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação Fazenda Jatobá, indicação para localização do

<sup>3</sup> Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.

imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.470 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Reserva florestal obrigatória (Av.1-30/05/16); Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.21-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.22-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.23-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.24-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.31-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.32-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.33-26/08/21).

**(iii)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 2.983,92m e uma área de 349.316,40m<sup>2</sup> ou 34,9316 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP – Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao meridiano Central 45° WGr e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação de Fazenda Jatobá, indicação para a localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.471 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(iv)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 1.770,37m e uma área de 182.665,00m<sup>2</sup> ou 18,2665 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP – Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação de Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.472 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(v)** Uma gleba de terras denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 4.097,00m e uma área de 810.935,12m<sup>2</sup> ou 81,0935 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7 com os seguintes dados: área total de 999,7499, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação de Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.473 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(vi)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 2.981,67m e uma área de 318.123,21m<sup>2</sup> ou 31,8123 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se o referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total de 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.474 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-

05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(vii)** Uma gleba de terras, parte da Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 3.640,50m e uma área de 387.794,96m<sup>2</sup>. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Existindo em referida gleba as benfeitorias constantes de uma casa de morada, de tijolos e coberta de telhas, três ranchos de esteio de madeira e coberta de telhas e outras pequenas benfeitorias. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.475 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(viii)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 5.249,26m e uma área de 1.346.295,16m<sup>2</sup> ou 134,6295 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijuco Preto. **Matrícula** nº 26.476 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-

05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(ix)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 3.844,40m e uma área de 507.166,83m<sup>2</sup>, ou 50,7167 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijucu Preto. **Matrícula** nº 26.477 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**(x)** Uma gleba de terras, denominada Fazenda Jatobá, situada no município e comarca de Pirassununga-SP, contendo um perímetro de 1.801,99m e uma área de 169.289,86m<sup>2</sup> ou 16,9290 hectares. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico da rede GPS do Estado de São Paulo, denominado vértice nº 91.611 (USP - Pirassununga), de coordenadas E=247.734,605m e N=7.569.069,396m, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGr, e Datum SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Encontrando-se referido imóvel cadastrado no INCRA sob nº 619.060.005.630-7, com os seguintes dados: área total 999,7499, módulo rural 7,2682 há, número de módulos rurais 137,55, módulo fiscal 18,0 há, número de módulos fiscais 55,5416, fração mínima de parcelamento 3,0000 há, com a denominação de Fazenda Jatobá, indicação para localização do imóvel Rodovia Anhanguera km 212, Bairro Tijucu Preto. **Matrícula** nº 26.478 do CRI de Pirassununga/SP.

**ÔNUS:** Transferência do imóvel à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. (R.20-05/10/12); Constituição de Propriedade Fiduciária em favor de Planner Trustee DTVM Ltda. (R.21-05/10/12); Hipoteca em favor de Metropolitan Life Insurance Company (R.22-17/01/14); Protesto contra alienação de bens (Av.23-30/04/14); Direito real de aquisição sobre o imóvel

em favor de Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Av.30-19/04/16); Ineficácia da venda feita em favor de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda., em razão de fraude à execução (Av.31-23/08/16); e Penhora em favor do Exequente (Av.32-26/08/21).

**INCRA:** 619.060.005.630-7.

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O imóvel está situado em região destinada à agricultura e trata-se de área rural denominada Fazenda Jatobá, com superfície total de 999,7499 Há. As benfeitorias são típicas para o uso a que se destina, possuindo casa sede, casas para funcionários, galpões, currais, casas para visita, baias e construções apoio para auxiliar a infraestrutura da fazenda.

A fazenda possui as seguintes benfeitorias: Casa Sede (área 652m<sup>2</sup>); Casa de Funcionários (área 120m<sup>2</sup>); Garagem (área 120m<sup>2</sup>); Casas de Colonos (área 1.080m<sup>2</sup>); Baias de Equinos (área 368m<sup>2</sup>); Bezerreiro (área 350m<sup>2</sup>); Curral II (96m<sup>2</sup>); Baias de Bovinos (área 592m<sup>2</sup>); Oficina e Marcenaria (área 400m<sup>2</sup>); Galpão de insumos (área 720m<sup>2</sup>); Terreiro de Café (área 7.650m<sup>2</sup>); Depósito de Defensivos (área 360m<sup>2</sup>); Serraria (área 300m<sup>2</sup>); Criatório de Carneiros (área 300m<sup>2</sup>); Escritório Central (área 270m<sup>2</sup>); Galpão (área 200m<sup>2</sup>); Casa do administrador (área 180m<sup>2</sup>); Colônia de moradores (área 1.800m<sup>2</sup>); Colônia de moradores (área 96m<sup>2</sup>); Galpão de aves (área 60.000m<sup>2</sup>); Curral (área 208m<sup>2</sup>); Anexo Curral (área 32m<sup>2</sup>); Poço artesiano (área 195m<sup>2</sup>); Caixa D'água (área 150m<sup>2</sup>); e Garagem de Maquinário Agrícola (área 240m<sup>2</sup>). Totalizando a área geral das benfeitorias em 76.479m<sup>2</sup>.

**OBSERVAÇÕES:** Conforme decisão proferida a fls. 3482-3483 do proc. principal, foi reconhecida fraude à execução em relação aos bens vendidos pelo Executado à Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda.

Conforme averbado nas matrículas, o negócio jurídico que deu origem à hipoteca apenas se tornará eficaz, caso a alienação fiduciária outorgada à Planner Trustee seja cancelada.

**DEPOSITÁRIO(S):** Ivan Fabio de Oliveira Zurita.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 208.400.000,00 (em Jul/22) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 321.340.661,67 (em Ago/22).

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** (11) 3101-9851 (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto:sac@d1lance.com).

**INTIMAÇÃO:** Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 06/05/16, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica nº 0000413-64.2021.8.26.0038; Recuperação Judicial nº 1005630-13.2017.8.26.0038; Agravo de Instrumento em sede de Recurso Especial nº 2095179-92.2021.8.26.0000; e Agravo de Instrumento nº 2284910-39.2023.8.26.0000). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**JUIZ(A) DE DIREITO**