

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Edital Alienação por Iniciativa Particular de **BEM IMÓVEL** e para **INTIMAÇÃO** da Requerida **DEBORA USTULIN (CPF/MF: 189.235.488-80)** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1003593-98.2018.8.26.0063, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Barra Bonita/SP, movida por **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE SÃO MANUEL (CNPJ nº 60.330.933/0001-79)**.

O Dr. **MATHEUS MAROSTICA BRESSANIN**, Juíz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará para Alienação por Iniciativa Particular o bem abaixo descrito, através da intermediação da Corretora de Imóveis **JESSICA BARBOSA SANTOS**, inscrita no CRECI-SP sob o nº 224038, em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** FAZENDA SÃO JOÃO, com área de 45,0324 hectares e o perímetro de 2.628,32 metros, localizada no Município e Comarca de Dois Córregos, contendo como benfeitorias acessórias do solo, melhor descrito na **MATRICULA 16.710 do Cartório de Imóveis de Dois Córregos/SP**. INCRA: 999.911.575.240-5; RECEITA FEDERAL 2.952.962-0. Conforme AV. 1 da referida matrícula, foi averbado uma Servidão de Passagem.
- 2. ÔNUS:** AV.3: Penhora do Exequente; AV.4: Indisponibilidade e AV.5 Penhora extraída nos autos do processo nº 1500399-28.2021.8.26.0063 em trâmite perante a 1º Ofício Judicial de Barra Bonita/SP.
- 3. AVALIAÇÃO:** R\$ 2.139.966,00 (dois milhões, cento e trinta e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), equivalente a R\$ 115.000,00 o alqueire (18,6084 alq.), em 07 de agosto de 2026, conforme folhas 1111 dos autos
- 4. DÉBITOS FISCAIS:** Há débitos fiscais em aberto.
- 5. VISITAÇÃO:** Os interessados em visitar o bem, deverão entrar em contato com o Leiloeiro através dos telefones (11) 2361-8050; (11) 9.4521-2944 ou pelo e-mail contato@ffdconsultoria.com.br
- 6. OCUPAÇÃO:** Imóvel Ocupado.
- 7. CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado que se encontra, e não serão aceitas propostas com valores inferiores a **50%** do valor da avaliação. Serão admitidas propostas parceladas, nos termos do art. 895 do CPC.

As propostas serão submetidas à apreciação do MM. Juízo. A proposta à vista é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada parcelada.

Rua Dr. Antônio Bento, nº 560 | Conj. 1203 | Santo Amaro | São Paulo/SP | CEP 04750-001
Fone: (11) 9.7645-5488 | (11) 2503-2087 | contato@ffdconsultoria.com.br

Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do prazo estipulado na decisão de folhas 1103/1104, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade 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.

8. ENVIO DAS PROPOSTAS: As propostas deverão ser formalizadas por e-mail contato@ffdconsultoria.com.br, a/c da Sra. JESSICA BARBOSA SANTOS, devendo constar Nome Completo do Propoente, RG, CPF, Profissão, Estado Cível e Endereço, Valor e Forma de Pagamento, junto com a cópia do RG, CPF ou CNH (válida), comprovante de endereço em nome do Propoente, emitido nos últimos 60 (sessenta) dias, certidão casamento ou nascimento.

9. QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado 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 a venda visa sanar débitos de natureza propter rem. Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

10. PAGAMENTO: Uma vez aprovada a proposta, o preço do bem 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 publicação de despacho deferindo a venda. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11. COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor da compra), e deverá ser paga mediante a TED, PIX, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar publicação de despacho deferindo a venda, em conta a ser indicada.

12. REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O Corretor 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).

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR: O Comprador arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela 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).

14. 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) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, no escritório da Corretora, localizado na Rua Dr. Antônio Bento, nº 560, Conj. 1203, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04750-001, através dos telefones (11) 2361-8050 e (11) 94521-2944 ou pelo e-mail contato@ffdconsultoria.com.br

Fica a requerida **DEBORA USTULIN (CPF/MF: 189.235.488-80)** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. **São Paulo, 23 de setembro de 2026**

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador (a), subscrevi.

Dr. MATHEUS MAROSTICA BRESSANIN
JUÍZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARRA BONITA

FORO DE BARRA BONITA

1ª VARA

Praça Dr. Meira, s/nº, Centro - CEP 17340-000, Fone: (14) 3604-2701,
Barra Bonita-SP - E-mail: barrabonita1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003593-98.2018.8.26.0063**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
 Exequente e Cessionário: **Cesar Augusto Jaeger Bento Vidal e outro**
 Executado: **Debora Ustulin**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MATHEUS MAROSTICA BRESSANIN**

Vistos.

O pedido de fls. 1129/1130 será oportunamente apreciado.

Considerando que o edital apresentado pela corretora nomeada reproduz as condições já fixadas por este Juízo para a realização da alienação por iniciativa particular, não havendo divergência quanto ao valor mínimo, forma de pagamento, comissão e demais parâmetros anteriormente estabelecidos, **aprovo-o**.

Proceda a corretora à divulgação do bem e à realização da alienação, observando-se integralmente as condições constantes da decisão de fls. 1103/1105.

Aguarde-se o decurso do prazo determinado a fls. 1118.

Apresentada proposta, tornem os autos conclusos para apreciação e eventual homologação da alienação.

Intime-se.

Barra Bonita, 02 de outubro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**