

**4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE
SÃO PAULO/SP.**

EDITAL DE LEILÃO e de intimação das partes. Exequente: **ZKG9 SOLUÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA**, CNPJ n°. 06.187.270.0001-30, e Executado: **JOSE DAMÁSIO DE SOUSA SANTOS**, CPF n° 096.994.903-06, nas pessoas de seus representantes legais, bem como ficam intimados seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), herdeiros, Credores e Devedores Fiduciários, (se houver), coproprietários, demais interessados e advogado(s).

A DOUTORA VANESSA SFEIR, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO, na forma da Lei etc.

FAZ SABER do presente Edital de Leilão aos que virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Processo nº 0169544-05.2008.8.26.0002**, Cumprimento de Sentença, Pagamentos, e que foi designada a venda do(s) bem(ns), *através de alienação* judicial por MEIO ELETRÔNICO, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como pelo Provimento CSM nº 1625/2009 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do website homologado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça com cadastro ativo - Tel.: (11) 4425-7652, email: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em uma ÚNICA ETAPA, eletronicamente pelo website **www.lanceja.com.br**, a saber: **terá início em 12 de abril de 2021, às 09h30min, se estendendo por mais 90 (noventa) dias, se encerrando em 12 de julho de 2021, às 09h30min**, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação (conforme r. decisão judicial de fls. 381/383), **atualizadas** pelos índices adotados do TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DO(S) BEM(NS):

LOTE 01 – 1(UMA) GLEBA DE TERRAS, NO LUGAR DENOMINADO CARNAÍBA POLÍGONO 16, MUNICÍPIO DE NAZARÉ DO PIAUÍ-PI, Imóvel Fazenda estaduais, setor 1, com área de 189.54,58 há, (cento e oitenta e nove hectares, cinquenta e quatro ares e cinquenta e oito centiares), com os seguintes limites e confrontações: ao Norte. Este, com a Companhia de desenvolvimento do Piauí - COMDEPI E COMDEPI e Washington Luiz de Almeida Cruz; Nordeste, com Washington Luiz de Almeida Cruz. Sudeste, com a Companhia de desenvolvimento do Piauí - COMDEPI E COMDEPI e Antônio Muniz Rodrigues. Oeste E Nordeste. Companhia de desenvolvimento do Piauí - COMDEPI E COMDEPI. **Conforme consta na Avaliação de fls. 366**, SEGUE: 700 metros de cerca de arame com 8 fios e parte de madeira e outra parte com 03 fios de arame, tecido com madeira com varias divisões; Um açude feito a trator; Um poço tubular com 140m (cento e quarenta metros) de profundidade; Um deposito de 12m²; Energia elétrica levada por conta própria e transformador; A propriedade possui a mata nativa e um pequeno Carnaubal. **Matrícula nº 1.091, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Nazaré do Piauí-PI. AV-4/1.091)** Faz-se essa averbação nos termos de Memorial Descritivo da Reserva Legal da área de 37.91,00ha, correspondente a 20% da Gleba Carnaíba, com área de 189.54,58ha, para fazer constar o seguinte: O Ponto inicia desta gleba é um marco de madeira de lei cravado no limite com a gleba do mesmo Condômino Jose Damásio de Sousa Santos, com as seguintes azimutes e alinhamentos: 272°06'30'' 176,27 metros; 272°14'50'' 205,88 metros; 271° 57'35'' 122,05 metros; 272° 21'20'' 136,41 metros; 272°12'15'' 140,83 metros; 272°17'40'' 202.56 metros; 271°48'45'' 193,20 metros; 171°31'30'' 117,03 metros; 171°05'55 192,97 metros. Passa a limitar-se com a terra de Antônio Muniz Rodrigues, com os seguintes azimutes e alinhamentos: 95°46'00 149,65 metros; 95°13'25 191,18 metros; 95°20'00 185,19 metros; 94°31'50'' 191,32 metros; 95°05'25'' 227,41 metros. Passa a limitar-se com a área desmembramento perimétrico de 2.987,59 metros. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra. **Avaliação** de R\$ 68.931,00 (sessenta e oito mil, novecentos e trinta e um reais), março/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 75.264,52 (setenta e cinco mil, duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), janeiro/2021, pelos índices adotados TJ/SP.**

LOTE 02 – 1(UMA) GLEBA DE TERRAS, NO LUGAR DENOMINADO MACAÚBA, POLÍGONO 16, MUNICÍPIO DE NAZARÉ DO PIAUÍ-PI, Imóvel da Fazenda Estaduais, setor 1, com área de 363.78,21ha (trezentos e sessenta e três hectares, setenta e oito ares e vinte e um centiares) com os seguintes limites e confrontações: ao Norte e Nordeste, com Pio Paulo da Costa; este Sudeste, Sul, Sudoeste e Oeste, com Companhia de desenvolvimento do Piauí COMDEPI. **Conforme consta na Avaliação de fls. 369**, SEGUE: 04 KM de cerca de arame com 09 fios e porte de madeira e outra parte com 04 fios de arame; precisando de reforma, um açude feita a

trator; **Matrícula nº 265**, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Nazaré do Piauí-PI. **AV.14/265** - Faz-se esta averbação no Termo do Memorial Descritivo da Reserva Legal da área 72.76,00ha, correspondente a 20% da Gleba Macaúba, com área de 363,78,21ha, para fazer consta o seguinte: O ponto inicia desta gleba é um marco de madeira de lei cravado no limite com a gleba do desmembramento e segue limitado com a terra de Pio Paulo da Costa, com os seguintes azimutes e alinhamentos: 275°30'15'' 20,00 metros; 274°32'35'' 190,16 metros; 275°21'55'' 185,49 metros; 275°15'05'' 191,18 metros; 275° 47'45'' 145,48 metros. Passa a limitar-se com as terras do próprio condômino Jose Damásio de Sousa Santos, com os seguintes Azimutes e Alinhamentos: 171°36'05'' 163,78 metros; 171°08'15'' 191,32 metros; 171°03'15'' 212,36 metros; 171°05'15'' 196,92 metros; 171°31'15'' 107,58 metros; 107°37'15'' 147,24 metros; 106°56'15'' 188,13 metros. Passa a limitar com a área de desmembramento com a seguinte azimute e alinhamento: 354°39'00'' 1.137,96 metros até o ponto de partida fechando o polígono com desmembramento perimétrico 3.587,88 metros. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra. **Avaliação** de R\$ 75.567,31 (setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e sete reais e trinta e um centavos), março/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 82.510,59 (oitenta e dois mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e nove centavos), janeiro/2021 pelos índices adotados TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 14.976,76 (Quatorze mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e seis centavos), junho/2018

- **VISITAÇÃO/OBSERVAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos, designando-se datas para as visitas; (II) Caso o imóvel esteja ocupado a desocupação ficará por conta exclusiva do arrematante. (III) Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DOS DÉBITOS – (I) Conforme consta na r. decisão de fls. 382 dos autos, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1º, do CPC, salvo a comissão da leiloeira fixada em 5%. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão da leiloeira. O arrematante não arcará com eventuais débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos**

interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet**, pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do r. leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES)**: O pagamento deverá ser feito em até 03 (três) vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pela leiloeira. As duas parcelas subseqüentes de 25% do valor da arrematação deverão ser depositadas em juízo no mesmmo dia dos meses subseqüentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. No caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A imissão de posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe a leiloeira expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pela leiloeira; A atualização do valor da arrematação se dará pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lanço (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES: (a) Em caso de adjudicação do imóvel após a publicação do edital de leilão, o adjudicante deverá efetuar o pagamento dos 5% referente a Comissão da Leiloeira Oficial; (b) Na hipótese de **CANCELAMENTO DO LEILÃO**, após a

publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(e)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Ficam as partes Exequente(s) **ZKG9 SOLUÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA** e Executado(s), **JOSE DAMÁSIO DE SOUSA SANTOS**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 05 de fevereiro de 2021.

A DOUTORA VANESSA SFEIR, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP