

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

**EDITAL ETAPA ÚNICA** 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, MM<sup>a</sup>. 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**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo n° **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, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida através do website devidamente habilitado **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob n° 661, estabelecida na Rua Laura, n° 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/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 22 de março de 2022, às 11h30min, se estendendo por mais 90 (noventa) dias, se encerrando em 24 de junho de 2022, às 11h30min, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo 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 12m<sup>2</sup>; 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\$ 83.467,03 (oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e três centavos), fevereiro/2022,** pela Tabela Pratica do 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 azimuth 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\$ 91.502,79 (noventa e um mil, quinhentos e dois reais e setenta e nove centavos), fevereiro/2022** pela Tabela Pratica do TJ/SP.

**- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 33.290,75 (trinta e três mil, duzentos e noventa reais e setenta e cinco centavos), setembro/2021.

**- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla

divulgação da venda. (IV) 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/ÔNUS – (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 arcará com eventuais 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, 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.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

**- DOS LANÇOS – Os lances deverão ser captados de forma eletrônica,** regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet,** deverão ser realizados pelo site: **[www.lanceja.com.br](http://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 leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pelo leiloeiro, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente ao Leiloeiro através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (b) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** O Gestor fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) se por qualquer motivo, não for

possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (f) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente, (g) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (h) Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

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

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s) **ZKG9 SOLUÇÕES EMPRESARIAIS LIMITADA** e Executado(s), **JOSE DAMÁSIO DE SOUSA SANTOS**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), 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, 09 de fevereiro de 2022.

**A Doutora VANESSA SFEIR, MM. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP. Na forma da Lei, etc.**