

## 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Pereira Barreto/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **EDSON DONIZETH ZAINÉ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 095.390.828-38; da coproprietária dos imóveis, **LUCIMAR PEREIRA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 067.673.758-70; bem como seus cônjuges, se casados forem; e dos credores hipotecários: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. – Matrícula 21.533**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 e **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO – Matrícula 14.835**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.701.201/0001-89. O Dr. **Edson José de Araujo Junior**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Pereira Barreto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **EDSON DONIZETH ZAINÉ - Processo nº 1000069-66.2017.8.26.0439 – Controle nº 36/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 01/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/07/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/07/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição dos bens de forma parcelada, deverão apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o

pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS BEM: LOTE 1: MATRÍCULA Nº 14.835 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEREIRA BARRETO/SP - IMÓVEL:** Um imóvel rural com a área de 12,10has, ou sejam 5,00 alqueires da medida paulista, destacado de área maior, situado na Fazenda São Martinho, imóvel geral Fazenda Ponte Pensa, no distrito de Suzanópolis, neste município e Comarca de Pereira Barreto, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se no marco nº 0, e daí deflete a esquerda na distância de 142,00 metros até o marco nº 01 até aqui confrontando com a estrada PER-137 que demanda as Fazendas Santa Rosa e Brasil, esta de propriedade de Samir Nametala Rezek, e daí deflete a esquerda na distância de 855,00 metros até o marco nº 02 até aqui confrontando com Erna Schmidt (área remanescente), e daí deflete a esquerda na distância de 242,00 metros até o marco nº 03 - até aqui confrontando novamente com Erna Schmidt (área remanescente), e daí deflete a esquerda na distância de 855,00 metros até o marco nº 0 até aqui confrontando com Maurilio Rodrigues com que termine o presente caminhamento". **Consta na Av.7 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula passa a denominar-se "Sítio Ramos". **Consta no R.28 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10009204220168260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, requerida por HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO contra EDSON DONIZETH ZAINÉ e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.36 desta matrícula** que nos autos do processo exequendo foi decretada a indisponibilidade da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.37 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10017555920188260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, requerida por BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. contra EDSON DONIZETH ZAINÉ foi penhorada a parte ideal de 50% o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.38 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00005301620218260439, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra EDSON DONIZETH ZAINÉ e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.39 desta matrícula** que nos autos do processo nº 10003822720178260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, foi decretada a indisponibilidade da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. **Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para dezembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 2: MATRÍCULA Nº 21.533 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEREIRA BARRETO/SP - IMÓVEL:**

Uma gleba de terras com a área de 41,16,61 hectares e perímetro de 2.812,45 metros, destacada de outra de maior porção, sob a denominação especial de Fazenda Santa Fernanda - Gleba 1, e que doravante passará a denominar-se "SÍTIO ANDRAMIL 4", situada no município de Suzanópolis, comarca de Pereira Barreto, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1; situado no limite da margem esquerda do Córrego do Açude com o Sítio Eldorado; deste, segue confrontando com o Sítio Eldorado, de propriedade de Dionézio Barbosa de Souza Filho e Tânia Aparecida Baldan Barbosa de Souza, com os seguintes azimutes e distâncias: 219045 41" e 533,54 metros até o vértice 2; situado no limite da Fazenda Santa Fernanda Gleba 2, com o Sítio Eldorado; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Fernanda Gleba 2, de propriedade de Eneida Aparecida Freire, com os seguintes azimutes e distâncias: 280904 32" e 6,91 metros até o vértice 11B; 280004 35" e 804,54 metros até vértice A; 280004 35" e 31,81 metros até o vértice 11; situado no limite da margem esquerda do Córrego Jacutinga com a Fazenda Santa Fernanda Gleba 2; deste, segue pelo Córrego Jacutinga à montante, com os seguintes azimutes e distâncias: 35005\*14" e 139,57 metros até o vértice 12; situado na confluência dos Córregos Jacutinga e do Açude; deste, segue pelo Córrego do Açude à montante, 98 seguintes azimutes e distâncias: 77001'17" e 147,97 metros até o vértice 13; 46°55'37" e 139,58 metros até o vértice 14; 4894408 e 198,00 metros até o vértice 15; 35012 03" e 69,27 metros até o vértice 16; 67209 32" e 77,66 metros até o vértice 17; 97027 43" e 180,41 metros até o vértice 18; 160904 52" e 53,21 metros até o vértice 19; 55048 00" e 26,96 metros até vértice 20; 108032 22" e 77,95 metros até o vértice 23; 121953 16" e 143,54 metros até o vértice 22; 113921 14" e 161,54 metros até a vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**Consta no R.10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta na Av.12 desta matrícula** que foi ajuizada ação de execução, Processo nº 0000650-76.2015.8.26.0081, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Adamantina/SP, requerida por CRIALT COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA contra EDSON DONIZETH ZAINÉ e outro. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do processo exequendo foi decretada a indisponibilidade da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10017555920188260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, requerida por BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. contra EDSON DONIZETH ZAINÉ foi penhorada a parte ideal de 50% o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10002694420158260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. contra EDSON DONIZETH ZAINÉ foi penhorada a parte ideal de 50% o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do processo nº 10003822720178260439, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Pereira Barreto/SP, foi decretada a indisponibilidade da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. **Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 2.720.000,00 (dois milhões, setecentos e vinte mil reais) para dezembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Pereira Barreto, 27 de maio de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Edson José de Araujo Junior**  
**Juiz de Direito**