EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – SP

Edital de 1ª e 2ª Praças da integralidade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos(as) executados(as) e respectivos cônjuges, se casados(as) forem, **CONSTRUTORA ALBERTO MARIANO LTDA. (CNPJ: 44.508.836/0001-77), ALBERTO JOSÉ MARIANO (CPF: 033.695.528-68), CARLOS ALBERTO BRUNETTI (CPF: 134.378.278-39),** dos credores e outros interessados **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, ANTÔNIO CARLOS MARTINS, ROBERTO CICCARELLI, ÂNGELO DA COSTA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., MARJOANEL AGRO-PASTORIL LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ALTO PARNAÍBA – MA, SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA – MA, SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS – MA, SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA - MA, RECEITA FEDERAL (DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE SÃO LUÍS – MA),** extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por **BEATRIZ DE SIQUEIRA PARISI** (CPF: 064.523.948-86). Processo nº **0152787-06.2003.8.26.0100**.

A **DRA. MELISSA BERTOLUCCI**, Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CSM 1625/2009, 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 236/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do portal de Leilões online **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, **JUCESP nº 1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), tendo a **1ª PRAÇA início no dia 14/11/2025 às 14:00 horas e término no dia 17/11/2025 às 14:00 horas**, entregando-o(s) a quem maior valor ofertar, igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designada a **2ª PRAÇA com início no dia 17/11/2025 às 14:00 horas e término no dia 09/12/2025 às 14:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, onde serão aceitos lances de **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 1.423, e conforme artigos 885 e 891 do CPC, em seu Parágrafo Único: (*Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação*).

LOTE ÚNICO: A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 2.646 DO 1º CRI DA COMARCA DE ALTO PARNAÍBA - MA, assim descrito em sua respectiva matrícula: *"GLEBA SANTA LUZ COM A ÁREA DE 23.880,00,00ha (Vinte e três mil oitocentos e oitenta hectares), com os seguintes limites e confrontações: O imóvel acima tem seu início no marco que se localiza na margem direita do Rio Parnaibinha, próximo ao Brejo do Trança. Deste marco e com o rumo de 85ºSE e distância de 8.150 metros e confrontando com a Data Curralinho, alcança o Marco do Trança. Do Marco do Trança, agora com o rumo de 23ºSO e distância de 4.300 metros, e, confrontando com a Data Angico, vai até o Marco do Puçá. Do marco do Puçá. 11ºSE e distância de 2.500 metros e ainda confrontando com a Data Angico, vai até o marco do Formigueiro. Do Marco do Formigueiro, agora com o rumo de 77ºSO e distância de 6.300 metros e agora confrontando com a Data Macacos, vai até alcançar a Serra Geral nas divisas com o Estado de Goiás. A partir deste ponto a divisa segue pela Serra Geral até alcançar o marco que serve de início da linha divisória entre as Datas Santa Luz e Jurubeba. Agora com o rumo de 35ºNO e distância de 9.600 metros e confrontando com a Data Jurubeba vai até alcançar o Brejo Sucuriú. A partir daí a divisa segue montante pelo leito do Brejo Sucuriú, depois também a montante pelo leito do Rio Parnaibinha até alcançar o ponto inicial, fechando-se assim o polígono que encerra uma área de 23.880,00,00ha (vinte e três mil oitocentos e oitenta hectares), situada na Fazenda Santa Luz, deste Município.*". **Proprietário: ALBERTO JOSÉ MARIANO**, brasileiro, separado judicialmente, industrial, portador da Cédula de Identidade nº 2.996.556 – SSP-SP e CPF nº 033.695.528-68, residente e domiciliado à Rua Osvaldo Cruz, 1.555, na cidade de São Luís/MA. Registros anteriores 2.879, fls. 261 do Livro 3-D e 1.552 fls. 44 do mesmo livro. **AVALIAÇÃO DO BEM**: R$ 23.880.000,00 (vinte e três milhões, oitocentos e oitenta mil reais) em 26 de maio de 2023, conforme Laudo de Avaliação de fls. 999/1000 dos autos. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM**: R$ 26.299.905,21 (vinte e seis milhões, duzentos e noventa e nove mil, novecentos e cinco reais e vinte e um centavos) em outubro de 2025, que será atualizada até a data da efetiva alienação do imóvel.

O BEM SERÁ VENDIDO NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA, SEM GARANTIA, CONSTITUINDO ÔNUS DO INTERESSADO VERIFICAR SUAS CONDIÇÕES ANTES DAS DATAS DESIGNADAS PARA A ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: Em **PRIMEIRA PRAÇA** o lance mínimo **será igual ou superior ao valor da avaliação atualizada do bem,** que será atualizada até a data do encerramento da Primeira Praça, e em **SEGUNDA PRAÇA** o lance mínimo será igual ou superior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem,** que será atualizada até a data do encerramento da Segunda Praça.

ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA: **R.02:** Consta PENHORA em favor de BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, decretada nos autos do Processo nº º 0221819-45.1996.8.26.0003 em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – da Comarca da Capital – SP. **AV.03**: Consta PENHORA em favor de ROBERTO CICCARELLI, decretada nos autos do Processo nº 0161760-47.2003.8.26.0100 em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital – SP. **R.04:** Consta PENHORA em favor de ÂNGELO DA COSTA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., decretada nos autos do Processo nº 0050752-65.2003.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital – SP. **R.06:** Consta PENHORA exequenda.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Não foram localizadas, nos autos, informações sobre a existência de débitos fiscais que recaiam sobre o imóvel. Os eventuais débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel, municipais, estaduais e/ou federais, serão devidamente informados pelo órgão público nos autos, após intimação, atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese da ausência destas informações nos autos.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, taxas do INCRA, saldo devedor de débitos condominiais (caso exista), saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária (caso exista), despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado. Lavrado o Auto de Arrematação, com a subscrição do d. Juízo e por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta, conforme item "m" da decisão de fls. 1411/1417 dos autos.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma deque trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O Auto de Arrematação será assinado pelo d. Juízo após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 20 do Provimento CSM nº 1625/2009). Se o credor não optar pela adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo, nos exatos termos do lance ofertado e que fora declarado vencedor. **Pagamento à vista:** O depósito deverá ser efetuado

no prazo de 02 (dois) dias úteis do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial expedida pelo Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Pagamento parcelado:** Nos exatos termos do art. 895 do CPC, "*O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **I** - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **II** - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. **§1º** A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. **§2º** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo*", sendo **DEFESO** ao Leiloeiro aceitar lance apresentado após o início do certame, em desconformidade com o dispositivo supracitado. As propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame. Na hipótese de arrematação parcelada, deverá ser realizado o depósito do sinal **igual ou superior 25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance vencedor, no prazo de 02 (dois) dias úteis do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em até **30 (trinta) parcelas**. O arrematante deverá emitir as Guias de Depósito Judicial relativas às parcelas através do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntadas nos autos. Na hipótese de arrematação na condição parcelada, o bem deverá ser garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do juízo da causa, consignando-se, desde já, que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do CPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

LANCES: Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado na plataforma eletrônica. Durante a alienação, todos os lances deverão ser oferecidos diretamenteo na plataforma eletrônica da Leiloeira e imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Nos termos do art. 21 da Resolução 236 do CNJ, "*Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances*".

COMISSÃO: A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga, pelo Arrematante, à vista, no prazo de 02 (dois) dias úteis do encerramento do leilão**, por meio de Guia de Depósito Judicial vinculada ao juízo, que será expedida pelo Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e encaminhada ao Arrematante, nos termos dos itens "h" e "k" da decisão de fls. 1411/1417 dos autos.

DA FALTA DE PAGAMENTO: não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lanços imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). Além disso, incidirá multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 77 do CPC, fixada em 1% (hum por cento) do valor do lanço, limitada a 05 (cinco) salários mínimos, conforme item "l" da decisão de fls. 1411/1417 dos autos.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes, conforme item "r" da decisão de fls. 1411/1417 dos autos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Mais esclarecimentos poderão ser obtidos através do Tel.: (11) 99989-2121 ou (11) 3034-2121, e-mail: contato@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço da Leiloeira no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP.

Fica(m) o(s) **EXECUTADOS(AS)**, **na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), e demais interessados(as), INTIMADOS(AS)** das designações supra. Se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. MELISSA BERTOLUCCI
Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital – SP