



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

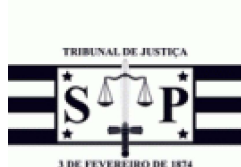
Processo Digital nº: **0138860-71.2006.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Depósito - Depósito**
 Requerente: **Banco Safra S/A**
 Requerido: **Mzk Comércio de Peças Ltda e outro**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **MZK COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA** (CNPJ: 54.493.085/0001-16), na pessoa de seu representante legal e na sua própria pessoa, **MESSIAS ZEMANTAUSKAS** (CPF: 859.691.508-78), seu cônjuge e coproprietária **MARINILIA SANTANA ZEMANTAUSKAS** (CPF: 008.046.188-36), os coproprietários **CARMELINA DIAS DE OLIVEIRA** (CPF: 834.417.518-68), seu cônjuge se casada for, **SEBASTIÃO FERMINO DE ALMEIDA** (CPF: 002.952.238-20), seu cônjuge **BENEDITA ALVES DE ALMEIDA**, **ANTÔNIO FERMINO DE ALMEIDA** (CPF: 051.589.948-49), seu cônjuge se casado for, **LOURENÇO FERMINO DE ALMEIDA** (CPF: 834.417.518-68), seu cônjuge se casado for, **DOMINGOS GABRIEL DE ALMEIDA** (CPF: 794.616.468-87), seu cônjuge **NEIDE RODRIGUES DE ALMEIDA**, **ALEXANDRINO FERMINO DE ALMEIDA** (CPF: 750.361.698-91), seu cônjuge **MARGARIDA GABRIEL DE ALMEIDA**, **ALEXANDRINA DE ALMEIDA SOARES** (CPF: 144.335.328-00), seu cônjuge **NATALINO SOARES**, **MARIA PAULA DE ALMEIDA NASCIMENTO** (CPF: 020.844.778-86), seu cônjuge **ANTÔNIO PEDRO NASCIMENTO** (CPF: 020.944.798-66), **JORGE DA SILVA BORCHES** (CPF: 469.664.048-53), seu cônjuge **MARIA DO SOCORRO BORCHES**, **MANUEL FRANCISCO ESTEVES** (CPF: 950.782.828-15), seu cônjuge **SONIA DESSIDERTO ESTEVES**, **ANTÔNIO GOMES DE PINHO** (CPF: 088.652.728-72), seu cônjuge **NAIR GOMES DE PINHO**, **MARCO DE SOUZA VIEIRA** (CPF: 838.017.158-68), seu cônjuge **LIDIA DESSIDERIO VIEIRA**, **CAVALIERI LODOVICO OU LODOVICO CAVALIERI** (CPF: 240.887.738-53), seu cônjuge **MARGARET ANG**, **AUGUSTO CAVALINI NETO** (CPF: 497.311.908-30), seu cônjuge **DIRCE CAVALINI** (CPF: 140.757.468-01), **ELY BARBOSA** (CPF: 783.048.308-68), seu cônjuge **MARCIA AUGUSTO CARLOS BARBOSA** (CPF: 119.436.238-99), **BENJAMIM PINTO MENDES** (CPF: 725.942.176-20), seu cônjuge se casado for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0138860-71.2006.8.26.0001**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

A Dra. Ariane de Fátima Alves Dias Paukoski Simoni, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.albertomacedoleiloes.com.br, **no dia 04/05/2026, às 16h10min., terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 07/05/2026, às 16h10min., sendo**

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a 2ª praça no dia 07/05/2026, às 16h11min., e se encerrará no dia 29/05/2026, às 16h10min., para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, **não devendo ser aceito lance inferior a 60% da avaliação de avaliação atualizado**, caso se trate de imóvel de incapaz.

Pelo presente edital, o executado, **MZK COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA.**, CNPJ/MF nº 54.493.085/0001-16, na pessoa do seu representante legal e na sua própria pessoa, **MESSIAS ZEMANTAUSKAS (CPF: 859.691.508-78)**, bem como os coproprietários **MARINILIA SANTANA ZEMANTAUSKAS**, CPF/MF nº 008.046.188-36; **CARMELINA DIAS DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 834.417.518-68; **SEBASTIÃO FERMINO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 002.952.238-20; **BENEDITA ALVES DE ALMEIDA**, CPF/MF nº não informado; **ANTONIO FERMINO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 051.589.948-49; cônjuge de Antonio F. de Almeida, CPF/MF nº não informado; **LOURENÇO FERMINIO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 834.417.518-68; cônjuge de Lourenço F. de Almeida, CPF/MF nº não informado; **DOMINGOS GABRIEL DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 794.616.468-87; **NEIDE RODRIGUES DE ALMEIDA**, CPF/MF nº não informado; **ALEXANDRINO FERMINO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 750.361.698-91; **MARGARIDA GABRIEL DE ALMEIDA**, CPF/MF nº não informado; **ALEXANDRINA DE ALMEIDA SOARES**, CPF/MF nº 144.335.328-00; **NATALINO SOARES**, CPF/MF nº não informado; **MARIA PAULA DE ALMEIDA NASCIMENTO**, CPF/MF nº 020.844.778-86; **ANTONIO PEDRO NASCIMENTO**, CPF/MF nº 020.944.798-66; **JORGE DA SILVA BORCHES**, CPF/MF nº 469.664.048-53; **MARIA DO SOCORRO BORCHES**, CPF/MF nº não informado; **MANUEL FRANCISCO ESTEVES**, CPF/MF nº 950.782.828-15; **SONIA DESSIDERTO ESTEVES**, CPF/MF nº não informado; **ANTONIO GOMES DE PINHO**, CPF/MF nº 088.652.728-72; **NAIR GOMES DE PINHO**, CPF/MF nº não informado; **MARCO DE SOUZA VIEIRA**, CPF/MF nº 838.017.158-68; **LIDIA DESSIDERIO VIEIRA**, CPF/MF nº não informado; **CAVALIERI LODOVICO (ou LODOVICO CAVALIERI)**, CPF/MF nº 240.887.738-53; **MARGARET ANG**, CPF/MF nº não informado; **AUGUSTO CAVALINI NETO**, CPF/MF nº 497.311.908-30; **DIRCE CAVALINI**, CPF/MF nº 140.757.468-01; **ELY BARBOSA**, CPF/MF nº 783.048.308-68; **MARCIA AUGUSTO CARLOS BARBOSA**, CPF/MF nº 119.436.238-99; **BENJAMIM PINTO MENDES**, CPF/MF nº 725.942.176-20, ficam **INTIMADOS da penhora**, e outros, avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.albertomacedoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, 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. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. **O incremento mínimo obrigatório é de R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.albertomacedoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação, enviada previamente: **Pessoa física:** (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro. **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a 60% do valor da avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail proposta@albertomacedoleiloes.com.br.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da omissão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Alvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP

02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (cinco por cento).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: alberto@albertomacedoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: PARTE IDEAL DE 14,101198347%, correspondente a **6.824,98M²** do “SÍTIO SÃO CRISTOVÃO – BAIRRO DA RESSACA, - zona rural, deste município.

DESCRIÇÃO: um imóvel com a área de 2 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações – Principia no córrego, segue por um valo divisando com Archias Bueno de Carvalho até um pequeno córrego, desce por este divisando com Maria Fermina até a nascente, depois sobe pela barroca, divisando com a mesma até uma árvore de canela, daí segue o mesmo rumo numa extensão de quinze braças, faz canto à esquerda e segue o mesmo rumo dividindo com os campos do governo até as divisas de Quirino José da Cruz, faz canto à esquerda e segue divisando com José Godinho de Almeida e sua mulher até uma cerca de arame, continua pelo mesmo córrego divisando com Adão Fermino de Almeida até onde tiveram começo estas divisas. Apresentado o certificado de cadastro de MIRAD/SECAT sob o nº 637.033.347.558-1, constando: área total – 4,8 has; fração mínima de parcelamento - 3,0has; Mod. Fiscal – 16,0; nº de Módulos Fiscais – 0,28 – exercício de 1988.” Fls. 594. Matrícula nº 11.363, do CRI de Ibiúna – SP. Avaliação (NOVEMBRO de 2022): R\$ 576.500,00 (quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Avenida São Lázaro, 268 – Bairro da Ressaca, Ibiúna, SP.

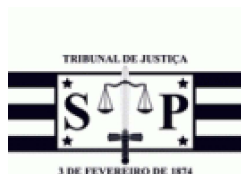
OBSERVAÇÕES IMPORTANTES SOBRE A MATRÍCULA DO IMÓVEL: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: INDISPONIBILIDADE, determinada no proc. nº 100175390.2017.5.02.0262 (AV.11); PENHORA EXEQUENDA (AV. 12);

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O IMÓVEL: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 550/574, a estimativa do valor do bem refere-se ao registro de penhora constante da Av. 12 (11/11/2020) da **matrícula nº 11.363 do CRI de Ibiúna/SP**, incidente sobre a fração ideal correspondente a **14,101198347%**, equivalente a **6.824,98 m²** (seis mil, oitocentos e vinte e quatro metros e noventa e oito décimos quadrados), integrante de área maior descrita na matrícula. Sobre o imóvel encontra-se edificada uma residência térrea, com área construída estimada em **300,00 m²**, localizada na Avenida São Lázaro, nº 268 (endereço indicado às fls. 01 dos autos), denominada “Sítio São Cristóvão”, situada no Bairro da Ressaca, Ibiúna/SP. Diante dessa informação, será de responsabilidade do arrematante a regularização da área junto aos órgãos competentes.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 652.892,24 (julho/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO (JANEIRO de 2025 fls. 639): R\$ 3.346.550,31 (três milhões, trezentos e quarenta e seis mil, quinhentos e cinquenta reais e trinta e um centavos)

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro); (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

OBS: A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem.

Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 06 de abril de 2026.

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