

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL de bens imóveis e para intimação dos executados **ADMO ADMINISTRAÇÃO DE MAO DE OBRA LTDA** (CNPJ: 05.782.729/0001-80) na pessoa de seu representante legal, **ESTEVAN(OU ESTEVAM) SOUTO NETO** (CPF: 053.446.058-54), **BENEDITA BOARETTO** (CPF: 169.607.368-54), credores **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL PGFN** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **WILLIAM PORTO DE JESUS** (Sem Qualificação), **FRANCISCO OLIMAR LEITÃO** (Sem Qualificação), **ANTONIO CLÁUDIO FERRIRA SANTOS** (Sem Qualificação), **CLAYTON OLIVEIRA DA SILVA** (Sem Qualificação), **MICHEL MACENO DOS SANTO** (Sem Qualificação), **SONIVAL DE JESUS MOREIRA** (Sem Qualificação), **CARLOS ALBERTO MELO DOS SANTOS** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0018462-85.2011.8.26.0562**, em trâmite na **9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, requerida por **ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, REPRESENTADA POR SUA ADMINISTRADORA CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 30.366.229/0001-05).

A Dra. REJANE RODRIGUES LAGE, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - PARTE IDEAL (0,86%) - PARTE IDEAL DE 0,86231% (descritos nas R.100-R.218 /R.101-R.216/R.217/R.219) de UMA ÁREA DE TERRAS, desmembrada do quinhão nº 1, situada na esquina da Rua de Servidão existente com a faixa da rodovia Rio-Santos, do Sítio Caibura, no perímetro rural do distrito de **BERTIOGA**, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: As divisas do imóvel começa, na esquina da rua de Servidão existente com a faixa da rodovia Rio-Santos, próximo da margem esquerda do córrego sem nome; daí segue a margem da faixa da rodovia até a margem do Rio Caruára, medindo 826,00 metros; daí, subindo a margem esquerda do Rio Caruára, com muita sinuosidade até a estaca 27, que fica distanciada a 16,00 metros do córrego afluente chamado inferninho e, daí, segue com seguimento de linhas quebradas com os seguintes rumos e distâncias: rumo de 56º,34 NE distância de 77,00 metros, deflexão direita no rumo 4526 SE distância de 11,00 metros, deflexão a esquerda no rumo de 4500 NE distância de 180,00 metros, deflexão a direita, no rumo de 63º 12 NE distância de 128,00 metros, deflexão a direita de 48º 30 SE distância de 54,00 metros, deflexão perpendicular a esquerda no rumo de 41º 30 NE distância de 70,00 metros, deflexão perpendicular a direita no rumo 48º 30 SE distância de 70,00 metros e deflexão perpendicular a esquerda no rumo de 41º 30 NE distância de 124,00 metros, onde encontra a cachoeira do Cristo, deste ponto descendo pela cachoeira, depois o córrego com muita sinuosidade até encontrar outro córrego que faz confluência com este córrego; daí sobe este córrego afluente até 38,00 metros, confrontando deste rio Caruára até este ponto, com a área remanescente da mesma propriedade; neste ponto deflete a direita no rumo de 68º 50 SE, até a rua de Servidão existente medindo 511,00 metros, confrontando com Hercules de Mello Faro e Augusto Paixão; neste ponto deflete a direita e segue lateral da rua existente até a faixa lateral da rodovia Rio-Santos, na distância de 546,00 metros e onde iniciou estas divisas, encerrando assim a área de 666.535,00 m², excluindo a área da faixa de 10,00 metros de oleoduto que atravessa diagonalmente com extensão de 1.028,00 metros **Contribuinte nº n/consta. Matrícula nº 24.137 do 1ª CRI de SANTOS/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 24137, conforme **R.100(02/06/1986)**, ESTEVAM SOUTO FILHO (CPF: 244.515.768-49), casado com BENEDITA BOARETTO SOUTO e, ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54), por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, comprometeram-se a adquirir a fração ideal de 0,40054% do imóvel. **R.101(02/06/1986)**, ESTEVAM SOUTO FILHO (CPF: 244.515.768-49), casado com BENEDITA BOARETTO SOUTO e, ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54), por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, comprometeram-se a adquirir. **R.216(14/10/1991)**, ESTEVAM SOUTO FILHO (CPF: 244.515.768-49)

e sua mulher BENEDITA BOARETTO SOUTO (CPF: 244.515.768-49), por Escritura de Venda e Compra e Cessão, cederam e transferiram a ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54) os direitos sobre a metade ideal da fração ideal de 0,46177%, objeto do R.101. **R.217(14/10/1991)**, Por Escritura objeto do R.216, ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54) adquiriu a PRORIEDADE da fração ideal de 0,46177% do imóvel. **R.218(14/10/1991)**, ESTEVAM SOUTO FILHO (CPF: 244.515.768-49) e sua mulher BENEDITA BOARETTO SOUTO (CPF: 244.515.768-49), por Escritura de Venda e Compra e Cessão, cederam e transferiram a ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54) os direitos sobre a metade ideal da fração ideal de 0,40054%, objeto do R.100. **R.219(14/10/1991)**, Por Escritura objeto do R.218, ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54) adquiriu a PRORIEDADE da fração ideal de 0,40054% do imóvel. **R.449(28/05/2014)**, Penhora exequenda. (Objeto do R.219). **Av.451(31/07/2018)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000496-27.2010.5.02.0445, 5ª VT/SANTOS. **Av.454(04/02/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0129300-47.2009.5.02.0445, TRT 2ª Região. **Av.455(04/02/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0129300-47.2009.5.02.0445, TRT 2ª Região. **Av.456(04/02/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000492-67.2010.5.02.0445, 5ª VT/Santos. **Av.459(22/04/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000159-90.2011.5.02.0481, TRT 2ª Região. **Av.460(22/04/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000159-90.2011.5.02.0481, TRT 2ª Região. **Av.461(28/06/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0157500-76.2009.5.02.0441, TRT 2ª Região. **Av.463(03/09/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0120300-17.2009.5.02.0447, TRT 2ª Região. **Av.465(16/05/2022)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0162700-55.2009.5.02.0444, TRT 2ª Região. **Av.468(26/12/2022)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0002048-02.2011.5.02.0442, TRT 2ª Região. **Av.473(27/11/2023)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000796-46-2011.5.02.0447, TRT 2ª Região. **Av.474(02/04/2024)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0220100-27.2009.5.02.0444, TRT 2ª Região. **Av.475(02/04/2024)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000012-24.2010.5.02.0441, TRT 2ª Região. **Av.476(02/04/2024)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0146400-27.2009.5.02.0441, TRT 2ª Região.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (0,86231%) R\$ 209.392,60 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 58.819.036,84 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - PARTE IDEAL (0,18%) -PARTE IDEAL DE 0,1821% do QUINHÃO sob nº 07 (descrito na R.80 - 15/10/1991), situado no lugar denominado Sítio São João, destacado da área nº 3, no perímetro rural do distrito de **BERTIOGA** desta Comarca, com a seguinte descrição e confrontações: Começa no marco nº 07 cravado na divisa do lote nº 06 de Herminio Vergara e a faixa de terras da linha de torres de transmissão da Cia. Docas de Santos; daí com o rumo de 42º 46 10 NE na distância de 407,34 metros acompanhando a referida faixa até o marco nº 08 cravado na divisa do lote nº 08 de Waldomiro Vergara; daí com o rumo 14º 27 07 SE na distância de 2.305,97 metros confrontando com Waldomiro Vergara até o marco nº 20 cravado à margem direita do Rio Itapanhaú; daí seguindo o curso natural do referido rio até o marco nº 19 cravado na mesma margem e com o lote 06; daí com o rumo de 19º 43 15 NW e na distância de 2.120,37 metros dividindo com Herminio Vergara até o marco nº 07, ponto de partida, encerrando a área de 548.917,73 ms2. ou 54 hectares 89 ares e 17,17 centiares. Cadastrado no INCRA sob nº 642.096.000.892DV 9. Área total de 3.174,6 ha. Área utilizada 2.240,00 ha. Área aproveitável 2.240,00 ha. **Contribuinte nº n/consta. Matrícula nº 21.997 do 1ª CRI de SANTOS/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 21997, conforme **Av.4(29/05/1986)**, Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, autorizada a averbação a fim de ficar constando que, a floresta ou forma de vegetação existente numa área de 10,98 hectares, não inferior a 20% do total do imóvel, compreendida nos limites indicados no mapa anexo e perfeitamente delimitadas, fica gravada para utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração a não ser com autorização do IBDF, tendo em vista o que dispõe o art. 1º na Instrução Norma. **R.80(15/10/1991)**, PROPRIEDADE a ESTEVAM SOUTO NETO (CPF: 053.446.058-54) da fração ideal de 0,1821% do imóvel. **Av.152(28/05/2014)**, Penhora exequenda. **Av.155(31/07/2018)**, Indisponibilidade de bens em

nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000496-27-2010.5.02.0445, 5ª VT/Santos. **Av.156(04/02/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0129300-47.2009.5.02.0445, TRT 2ª Região. **Av.157(22/04/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000159-90.2011.5.02.0481, TRT 2ª Região. **Av.158(28/06/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0157500-76.2009.5.02.0441, TRT 2ª Região. **Av.159(03/09/2021)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0120300-17.2009.5.02.0447, TRT 2ª Região. **Av.160(21/03/2022)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000023-85.2010.5.02.0301, TRT 2ª Região. **Av.161(16/05/2022)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0162700-55.2009.5.02.0444, TRT 2ª Região. **Av.163(26/12/2022)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0002048-02.2011.5.02.0442, TRT 2ª Região. **Av.164(27/11/2023)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000796-46.2011.5.02.0447, TRT 2ª Região. **Av.165(02/04/2024)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0220100-27.2009.5.02.0444, TRT 2ª Região. **Av.166(02/04/2024)**, Indisponibilidade de bens em nome de ESTEVAM SOUTO NETO, Processo nº 0000012-24.2010.5.02.0441, TRT 2ª Região.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (0,1821%) R\$ 89.582,84 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 48.924.524,67 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS DA PARTE IDEAL PENHORADA - R\$ 598.975,44 (09/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

OBS: Referente ao lote 001 será levado a leilão 0,86231% do imóvel,

OBS: Referente ao lote 002 será levado a leilão 0,1821% do imóvel.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.977.524,22 (março/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/12/2024 às 10h50min, e termina em 19/12/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 19/12/2024 às 10h51min, e termina em 20/01/2025 às 10h50min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados ADMO ADMINISTRAÇÃO DE MAO DE OBRA LTDA, ESTEVAN (OU ESTEVAM) SOUTO NETO, BENEDITA BOARETTO, bem como os credores PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL PGFN, WILLIAM PORTO DE JESUS, FRANCISCO OLIMAR LEITÃO, ANTONIO CLÁUDIO FERRIRA SANTOS, CLAYTON OLIVEIRA DA SILVA, MICHEL MACENO DOS SANTO, SONIVAL DE JESUS MOREIRA, CARLOS ALBERTO MELO DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 17/12/2012, 17/12/2012 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santos, 30 de setembro de 2024

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

Eu, _____, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

REJANE RODRIGUES LAGE
JUÍZA DE DIREITO