

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TERESINA/PI

O Dr. Francisco João Damasceno, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Teresina/PI, FAZ SABER, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público pela Gestora HASTA VIP, nos termos deste EDITAL DE LEILÃO, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0005984-96.2016.8.18.0140 - Execução de Título Extrajudicial; EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ: 07.237.373/0001-20, por seu representante legal (também credora hipotecária);

EXECUTADOS:

- JOSÉ DE SOUSA SANTOS, CPF: 047.316.543-00;
- ROSANA AMORIM MENESES SANTOS, CPF: 106.132.853-87;

INTERESSADOS:

- LOS GROBO CEAGRO DO BRASIL S/A, CNPJ: 10.515.785/0001-99, por seu representante legal (credora hipotecária);
- UNIÃO-FAZENDA NACIONAL;
- INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA);
- SICAR-SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL;
- IBAMA-INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS RENOVÁVEIS;
- MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE DO PIAUÍ/PI;
- OCUPANTE DOS IMÓVEIS;

1º LEILÃO: Início em 05/11/2021, às 14:30hs, e término em 08/11/2021, às 14:30hs. LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 10.282.661,53; LOTE 02: R\$ 10.282.661,53, atualizado pela Tabela Prática do TJ/PI¹, para agosto de 2021. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

¹ Tabela da Justiça Federal - Condenatórias em Geral.

2º LEILÃO: Início em 08/11/2021, às 14:31hs, e término em 29/11/2021, às 14:30hs. **LANCE MÍNIMO:** LOTE 01: R\$ 6.169.596,92; LOTE 02: R\$ 6.169.596,92, correspondente a 60% do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: UMA GLEBA DE TERRAS DENOMINADA FAZENDA PARAISO II, DATA SANTA ROSA, MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE DO PIAUÍ, (CONFORME R. 02/951) COM A ÁREA DE 2.500.51.13HA (DOIS MIL QUINHENTOS HECTARES, CINQUENTA UM ARES, TREZE CENTIARES) E MEMORIAL A SEGUIR: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BTP-M-0010, no extremo norte do imóvel de coordenadas E 615902,29m e 923633,04m, na divisa das terras de Jesus Neiva de Santana com terras Remanescentes da Gleba Caraíbas de Pedro Nunes de Sousa. Deste, segue confrontando com as terras remanescente da Gleba Caraíbas de Pedro Nunes de Sousa, com os seguintes azimutes e distâncias: 185°37'51 e 2.773,71 m até o vértice BTP-P-0008, de coordenadas E 615630'19 e N 9233473,62m. Deste com azimutes e distâncias: 185°37'51 e 2.773,71m até o vértice BTP-P 0008, de coordenadas E 615630,19 e N 9233473,62m. Deste com azimutes da Fazenda Paraíso I, encontra-se o vértice BTP-P 0009 de coordenadas E 613230,84m e N 9233250,59m. Deste com azimute de 264°41'53 e distância de 4212,25m, encontra-se o vértice BTP-P-0010 de coordenadas E 609036'61m e N 9232861,36m. Deste com azimute de 268°49'44 e com distância de 730,38m, encontra-se o vértice BTP-P-0011 de coordenadas E 608306,38m e N 9232846,43m. Deste com azimute de 270°50'48 e com distância de 4247,11m, encontra-se o vértice BTP-P 0004, de coordenadas E 604059,73m e N 9232909,20m. Deste com azimute 352°21'25 e 1.163,87 m até o vértice BTP-M-0005, de coordenadas E 603904,94m e N 9234062,73m, encravado no pico de data São José. Deste segue confrontando com as terras remanescentes da Gleba Caraíbas de Pedro Nunes de Sousa, com os seguintes azimutes e distâncias: 109°46'08 e 1.177,83 m até o vértice BTP-M-0006 de coordenadas E 605013,35 m e N 9233664,36m. Deste com azimute

46°48,12 e 3.027,90 m até o vértice BTP-M-0007, de coordenadas E 607220,72 e N 9235736,97m. Deste segue confrontando com a Gleba Quebra Bunda de Pedro Carvalho de Sousa, com os seguintes azimutes e distâncias: 159°31'15 e 610'09m e N 9235165,44m. Deste segue confrontando com Inocencia Freire Neta, com azimutes 86°231'58 e 1.119,27m até o vértice BTP-P-0005 de coordenadas E 608551,23 m e N 9235235,73m. Deste com azimute 86°17'13 e 870,20 m até o vértice BTP-P-0006, de coordenadas E 609419,61m e N 9235292,08m. Deste segue confrontando por Inocencia Freire Neta (283,33m) e com Chapada do Tigre de Julio Cesar de Carvalho Lima, com os seguintes azimutes e distâncias; 86°17'13 e 2.662,31 m até o vértice BTP-P-0007 de coordenadas E 612076,33m e N 9235464,50m. Deste com azimute 86°17'13 e 3.153,85 m até o vértice BTP-M 0009, de coordenadas E 615223,56 e N 9235668,74m. Deste segue confrontando com a Gleba Poços de Jesus Neiva de Santana, com azimutes e distâncias: 50°15'35 e 882,67m até o vértice BTP-M-0010, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do Projeto de Assentamento São Benedito em Landri Sales (PI) denominado SAR-1, de coordenadas E 615067,83m N 9194241,54m, referenciadas ao meridiano Central 44°WGR, tendo como datum o SAD-69. Consta do Laudo de Avaliação (ID. 5863115): Os imóveis acima descritos possuem áreas trabalhadas, área de reserva, e áreas nuas, há também uma sede com algumas casas, galpão de armazenar cereais, galpão de colocar máquinas, energia elétrica e fica poucos quilômetros da PI que liga Porto Alegre do Piauí/PI e Marcos Parente-PI. Matrícula: 951 da Serventia Extrajudicial - Cartório do Ofício Único Antônio Almeida/PI. ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às ID. 5863115 dos autos. Consta, no R. 01, RESERVA LEGAL sendo que uma área de terras com floresta ou vegetação existente, com área de 21,00 ha de Preservação Permanente e Area Preservada de 775.00 ha, mais de 30%, sendo 20% de Reserva Legal, 10% a título de compensação pelo dano causado com o corte de faveiras e pequizeiros, realizados por ocasião do desmate, ficando gravada como de preservação permanente que a floresta ou forma de vegetação

existente, compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA, coordenadas precisas indicadas na matrícula. Consta, na R-03, R-22 e AV-31/951, HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM OCORRÊNCIA DE TERCEIROS em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-04/951, HIPOTECA DE 2º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-05, R.06 e R.11/951, HIPOTECA DE 3º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-07, R-14, R-23, AV-35, AV-36/951, HIPOTECA DE 4º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-08/951, HIPOTECA DE 5º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-15/951, PRIMEIRO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito lavrada em 05 de dezembro de 2006, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-21/951, HIPOTECA DE 9º GRAU em favor do Los Grobo Ceagro do Brasil S.A. Consta, na R-24/951, PRIMEIRO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura Pública de Abertura de Crédito lavrada em 27/05/2005 pelos emitentes José de Sousa Santos e Rosana Amorim Meneses Santos, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-25/951, SEGUNDO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito, lavrada em 05/12/2006 pelos emitentes José de Sousa Santos e Rosana Amorim Meneses Santos em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-26, AV-28, AV-29, AV-30/951, HIPOTECA DE 6º GRAU em favor do Los Grobo Ceagro do Brasil S.A. Consta, na AV-27/951, HIPOTECA DE 7º GRAU em favor do Los Grobo Ceagro do Brasil S.A. Consta, na AV-32/951, SEGUNDO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à Escritura Pública de Abertura de Crédito de 27/05/2005, pelos emitentes José de Sousa Santos e Rosana Amorim Meneses Santos em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-33/951, HIPOTECA DE 10º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na AV-34/951, ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito de 27/05/2005, pelos emitentes José de Sousa Santos e Rosana Amorim Meneses Santos em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A, para prorrogar o prazo de

pagamento. Conforme informação apresentada na certidão de inteiro teor com ônus ora apresentada, a descrição da matrícula está com a qualificação objetiva e subjetiva irregular, sujeita a prévia regularização e, por este motivo, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", de modo que as medidas exatas do imóvel têm importância secundária. CONTRIBUINTE n°: n/c; por este motivo não foi possível consultar débitos fiscais. DEPÓSITÁRIO: n/c. Avaliação: R\$ 8.750.000,00, em fevereiro de 2018.

LOTE 02: UMA GLEBA DE TERRAS DENOMINADA FAZENDA PARAISO I, DATA SANTA ROSA, MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE DO PIAUÍ, (CONFORME R. 02/952) COM A ÁREA DE 2.500.51.13HA (DOIS MIL QUINHENTOS HECTARES, CINQUENTA UM ARES, TREZE CENTIARES) E MEMORIAL SEGUINTE: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BTP-P-0008, de coordenadas E 615630,19m e N 9233473,26m, localizado nas divisas das terras da Fazenda Paraíso II e Fazenda Caraíbas de Pedro Nunes de Sousa. Deste com azimute de 185°37'51 e 2.017,84m até o vértice BTP-M-0015, de coordenadas E 615432,20m e N 9231465,15m. Deste com azimute de 60°02'12 e 924,16m até o vértice BTP-M 0016, de coordenadas E 616232,85m e N 9231.926.72m. Deste com azimute de 61°33'18 e 667,66m até o vértice BTP-M 0017 de 152°31'56 e 22,64 até o vértice BTP-M-11, de coordenadas E 616830,35m e N 9232224,65. Deste segue confrontando com os condôminos da gleba Santa Rita (Ana Maria de Carvalho, Ariosto Carvalho Silva e Nazareno Alves de Sousa), com os seguintes azimutes e distâncias: 242°31'56 e 255,51m até o vértice BTP-M 0012, de coordenadas E 616603,64m e N 9232106,80m. Deste com azimute de 240°56'53 e 425,67 m até o vértice BTP-M 0013, de coordenadas E 616231'53m e N 9231900,09m. Deste com azimute de 15°19'58 e 4,28m até o vértice BTP-M-0014, de coordenadas E 616233,17m e N 9231896,14m. Deste com azimute 240°18'13 e 925,20m até o vértice BTP-M 0001, de coordenadas E 615429,49m e N 9231437,80. Deste com azimute 242°15'56 e 1.111,29 m até o vértice BTP-M-0001, de coordenadas E 614445,87m e N 9230920,63m. Deste com azimute de 242°15'56 e 2.039,09m até o vértice BTP-M-0002, de coordenadas E

612641,04m e N 9229971,70m. Deste segue confrontando com os condôminos da Gleba Cocal (José Matos de Sousa, Antonio Rocha Santana e José Humberto Gonçalves da Rocha e Antonio Avelino Rocha de Neiva, com os seguintes azimutes e distâncias: 01°32'11 e 663,50m com os seguintes azimutes e distâncias: 01°32'11 e 663,50m até o vértice BTP-M-0003, de coordenadas E 612658,83m e N 9230634,96m. Deste com azimute de 273°15'33 e 3.628,09m até o vértice BTP-0002, de coordenadas E 609036,61m e N 923084,1,23m. Deste com azimute 273°15'33 e 931,79m até o vértice BTP-P-0003, de coordenadas E 608106,33 e N 9230894-21m. Deste segue confrontando com Antonio Avelino da R. Neiva, com azimute de 273°07'09 e 3.809,66m até o vértice BTP-M-0004, de coordenadas E 604302,31m e N 9231101,50m, deste segue confrontando com as terras da Data Valverde e Antonio Avelino R de Neiva, com os seguintes azimutes e distancias: 352°21'25 e 1.823,90m até o vertice BTP-P 0004, de coordenadas E 604059,73m e N 9232909,20m. Deste com azimute de 90°50'48 e com distância de 4247,11m, limitando-se com a área da Fazenda Paraíso II, encontra-se o vértice btp-p 0011, de coordenadas e 608306,38m e N 9232846,43m. Deste com azimute de 88°49'44 e com distância de 730,38, encontra-se o vértice BTP-P-0010 de coordenadas E 609036,61m e N 9232861,36m. Deste com azimute de 84°41'53 e 4212,25m, encontra-se o vértice BTP-P-0009 de coordenadas E 613230,84m e N 9233250,59m. Deste com azimute de 84°41'53 e com distância 2409,66m encontra-se o vértice BTP-P-0008, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa do Projeto de Assentamento São Benedito, em Landri Sales (PI) denominado SAT-1, de coordenadas E 615067,83m N 9194241,54m, referenciadas ao meridiano Central 44° WGR, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Consta do Laudo de Avaliação (ID. 5863115): Os imóveis acima descritos possuem áreas trabalhadas, área de reserva, e áreas nuas, há também uma sede com algumas casas, galpão de armazenar cereais, galpão de colocar máquinas, energia elétrica e fica poucos

quilômetros da PI que liga Porto Alegre do Piauí/PI e Marcos Parente-PI. Matrícula: 952 da Serventia Extrajudicial-Cartório do Ofício Único Antônio Almeida/PI. ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às ID. 5863115 dos autos. Consta, no R. 01, RESERVA LEGAL sendo que uma área de terras com floresta ou vegetação existente, com área de 21,00 ha de Preservação Permanente e Area Preservada de 775.00 ha, mais de 30%, sendo 20% de Reserva Legal, 10% a título de compensação pelo dano causado com o corte de faveiras e pequizeiros, realizados por ocasião do desmate, ficando gravada como de preservação permanente que a floresta ou forma de vegetação existente, compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA, coordenadas precisas indicadas na matrícula. Consta, na R-03, R-24 e AV. 36, HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM OCORRÊNCIA DE TERCEIROS em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-04/952, HIPOTECA DE 2º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-05, R.06 e R.11/952, HIPOTECA DE 3º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-07, R-15, R-25, AV-42, AV-49/952, HIPOTECA DE 4º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-08/952, HIPOTECA DE 5º GRAU em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na R-16/952, PRIMEIRO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito, lavrada 07/12/2009 pelos emitentes, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-26, R-27/952, PRIMEIRO E SEGUNDO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito, lavrada em 05 de dezembro de 2006 pelos emitentes, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na R-28, AV. 39/952, PRIMEIRO E SEGUNDO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito lavrada em 27/05/2005, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na AV-40/951, HIPOTECA em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A. Consta, na AV-41, AV-43/952, SEGUNDO E TERCEIRO ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO à escritura pública de abertura de crédito lavrada em 30/10/2013 e 04/11/2013, para prorrogar o prazo de pagamento. Consta, na AV-50, ADITIVO à escritura pública de abertura de crédito lavrada em

05/12/2006, para prorrogar o prazo de pagamento. Conforme informação apresentada na certidão de inteiro teor com ônus ora apresentada, a descrição da matrícula está com a qualificação objetiva e subjetiva irregular, sujeita a prévia regularização e, por este motivo, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", de modo que as medidas exatas do imóvel têm importância secundária. CONTRIBUINTE n°: n/c; por este motivo não foi possível consultar débitos fiscais. DEPÓSITÁRIO: n/c. Avaliação: R\$ 8.750.000,00, em fevereiro de 2018.

Débito da ação: R\$ 11.966.612,82, em junho de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação (art. 23, Dec. Federal n° 21.981/1932, alterado pelo Dec. Lei n° 22.427/1933). As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1°, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2°, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Erico Sobral Soares, matriculado na JUCEPI n° 15/2015, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) *À VISTA:* Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista

sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; *b) PARCELADO (art. 895, CPC):* As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, *c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):* Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Teresina, 13 de outubro de 2021.

Dr. Francisco João Damasceno
Juiz de Direito