

43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **DOUGLAS CIESIELSKI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.409.369-47; e sua mulher **SANDRA FREDERICO CIESIELSKI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.179.601-52.

O Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro, MM. Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S.A (credor hipotecário)** em face de **DOUGLAS CIESIELSKI e outra - Processo nº 1075492-06.2022.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, 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, 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 o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/04/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/05/2026 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 04/05/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 25/05/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br

(Art. 895, I e II, CPC). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento 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. 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.

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, no CPC 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: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 8.292 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEIXE/TO - IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS RURAIS, PARTE DO LOTE 12, Loteamento SÃO VALERIO, Fls. A e B, Gleba 1 e 2º ETAPA, área 01, com a área de 322.0018ha (trezentos e vinte e dois hectares e dezoito centiares), situado no município de Peixe-TO. Descrição do Perímetro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice C47-M-2005 de coordenadas N 8.669.374,306m e E 803.755,955m cravado no limite do LOTE 13 DO LOTEAMENTO SÃO VALÉRIO fls. A e B GLEBA 1-2ª ETAPA com o limite da margem esquerda do RIO SÃO VALÉRIO; deste, segue confrontando com o limite da margem esquerda do RIO SÃO VALÉRIO, a montante, com os seguintes azimutes e distancias 91°56'23" e distância 27,87m até o vértice C47-P-L804 de coordenadas N 8.669.373,362m e E 803.783,813m; 145°10'30" 42,57m, até o vértice C47-P-L805 de coordenadas N 8,669.338,419m e E 803.808,122m; 198°26'44" 40,75m, até o vértice C47-P-L806 de coordenadas N 8.669.299,762m e E 803.795,228m; 230°38'42" - 40,24m, até o vertice C47-P-L807 de coordenadas N 8.669.274,242m e E 803.764,110m; 232°41'00" - 42,56m até o vértice C47-P-L808 de coordenadas N 8.669.248,443m e E 803.730,264m; 206°26'09" - 43,01m até o vértice C47-P-L809 de coordenadas N 8.669.209,933m e E 803.711.118m; 168°21'17" - 42,24m, até o vértice C47-P-L810 de coordenadas N 8.669.168.565m e E 803.719,644m; 137°11'34" - 42,50m, até o vértice C47-P-L811 de coordenadas N 8.669.137,382m e E 803.748,527m; 135°17'25" - 38,26m, até o vértice C47-P-L812 de coordenadas N

8.669.110,195m e E 803.775,440m; 102°05'39" - 46,98m, até o vértice C47-P-L813 de coordenadas N 8.669.100,351m e E 803.821,381m; 96°25'58" - 41,69m, até o vértice C47-P-L814 de coordenadas N 8.669.095,680m e E 803.862,806m; 147°00'22" - 42,83m, até o vértice C47-P-L815 de coordenadas N 8.669.059,755m e E 803.886,130m; 221°45'38" - 42,08m, até o vértice C47-P-L816 de coordenadas N 8.669.028,363m e E 803.858,101m; 241°22'43" - 44,34m, até o vértice C47-P-L817 de coordenadas N 8.669.007,122m e E 803.819,177m; 215°56'57" - 41,60m, até o vértice C47-P-L818 de coordenadas N 8.668.973,445m e E 803.794,755m; 180°37'52" - 42,63m, até o vértice C47-P-L819 de coordenadas N 8.668.930,821m e E 803.794,285m; 115°57'28" - 45,67m, até o vértice C47-P-L820 de coordenadas N 8.668.910,830m e E 803.835,348m; 113°17'37" - 42,18m, até o vértice C47-P-L821 de coordenadas N 8.668.894,149m e E 803.874,094m; 132°06'07" - 43,34m até o vértice C47-P-L822 de coordenadas N 8.668.865,092m e E 803.906,250m; 157°11'33" - 41,46m, até o vértice C47-P-L823 de coordenadas N 8.668.826,876m e E 803.922,320m; 189°58'37" - 39,79m, até o vértice C47-P-L824 de coordenadas N 8.668.787,685m e E 803.915,426m; 246°45'36" - 42,74m, até o vértice C47-P-L825 de coordenadas N 8.668.770,819m e E 803.876,152m; 253°12'53" - 45,79m, até o vértice C47-P-L826 de coordenadas N 8.668.757,595m e E 803.832,309m; 246°06'18" - 43,53m, até o vértice C47-P-L827 de coordenadas N 8.668.739,962m e E 803.792,508m; 226°08'20" - 46,23m, até o vértice C47-P-L828 de coordenadas N 8.668.707,926m e E 803.759,172m; 190°37'03" - 41,71m, até o vértice C47-P-L829 de coordenadas N 8.668.666,929m e E 803.751,487m; 171°19'33" - 44,21m, até o vértice C47-P-L830 de coordenadas N 8.668.623,222m e E 803.758,155m; 125°02'22" - 43,89m, até o vértice C47-P-L831 de coordenadas N 8.668.598,023m e E 803.794,091m; 113°01'26" - 45,59m, até o vértice C47-M-2023 de coordenadas N 8.668.580,191m e E 803.836,051m; cravado no limite da margem esquerda do RIO SÃO VALÉRIO, com o limite do LOTE 11 DO LOTEAMENTO SÃO VALERIO GLEBA 1-2ª ETAPA fls. A e B; deste, segue confrontando com o LOTE 11 DO LOTEAMENTO SÃO VALERIO GLEBA 1-2ª ETAPA fls. A e B, proprietário SEBASTIÃO FERREIRA LEMOS, matrícula nº R-1- 6807, com o azimute de 247°16'38" e distância 3.445,11m, até o vértice C47-M-2034 de coordenadas N 8.667.249,447m e E 800.658,334m; cravado no limite do LOTE 11 DO LOTEAMENTO SÃO VALERIO GLEBA 1-2ª ETAPA fls A e B, com o limite da faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL TO - 490; deste, segue confrontando com a RODOVIA ESTADUAL TO 490, que liga SÃO VALÉRIO - TO A PARANÁ - TO, com os seguintes azimutes e distâncias de 3°19'55" - 900,29m, até o vértice C47-O-2674 de coordenadas N 8.668.148,213m e E 800.710,660m; 17°29'58" - 494,78m, até o vértice C47-O-2673 de coordenadas N 8.668.620,097m e E 800.859,439m; 4°16'31" - 378,34m, até o vértice C47-M-2048 de coordenadas N 8.668.997,383m e E 800.887,643m; com o azimute de 4°16'31" e distância 378,34m, até o vértice C47-M-2048 de coordenadas N 8.668.997,383m e E 800.887,643m; cravado no limite da faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL TO - 490 com limite do LOTE 13 DO LOTEAMENTO SÃO VALÉRIO fls. A e B GLEBA 1-2ª ETAPA deste, segue confrontando com o LOTE 13 DO LOTEAMENTO SÃO VALÉRIO fls. A GLEBA 1-2ª ETAPA, proprietária MARIA OLIVIA RODRIGUES, matrícula nº R-8- 1951, com azimute de distância 134°50'02" - 526,28m até o vértice C47-M-2026 de coordenadas N 8,668,620,324m e E 801.260,860m; 73°18'44" - 2.604,80m, até o vértice C47-M-2005 de coordenadas N 8.669.374,306m e E 803.755,955m; cravado no limite do LOTE 13 DO LOTEAMENTO SÃO VALERIO fls. A e B GLEBA 1-2ª ETAPA, com o limite da margem esquerda do RIO SÃO VALERIO vértice inicial da descrição deste perímetro. **Consta no R. 14, 15 e 16 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta no R.17 desta matrícula** o arresto exequendo do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.19 desta matrícula** a existência de penhor. **Consta na Av.18 e R.20 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1041871-52.2021.8.11.0041, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, requerida por AMAGGI LOUIS DREYFUS ZEN-NOH GRAOS S/A contra DOUGLAS CIESIELSKI e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.21 desta matrícula** a existência de penhor de grãos **Consta na Av.22 desta matrícula** a existência de alienação fiduciária de Soja.

INCRA nº 924.113.028.606-2.

Consta às fls.288 dos autos, que o imóvel formado por 90 (noventa) hectares de pasto e todo o restante em lavoura de cultivo de soja; cercado por arame liso 06 (seis) fios; 01 (uma) nascente; 01 (uma) represa; 01 (uma) casa sede com aproximadamente 120m², construída em alvenaria, telhas plan e piso cerâmica; 01 (um) galpão com aproximadamente 450m², construído em estrutura metálica e fechamento de alvenaria; 01 (uma) caixa d'água; 0' (um chiqueiro). Encontra-se localizado há aproximadamente 06 (seis) quilômetros da cidade de São Valério/TO.

Avaliação deste lote: R\$ 8.316.125,00 (oito milhões trezentos e dezesseis mil cento e vinte e cinco reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 8.293 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEIXE/TO - IMÓVEL: Parte do Lote nº 12, Loteamento São Valério 1º e 2º, com a área de 303,3754ha (trezentos e três hectares, trinta e sete ares e cinquenta e quatro centiares), situado no município de Peixe/TO. **Consta no R.12 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta no R.13 desta matrícula** o arresto exequendo do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** a existência de penhor. **Consta na Av.14 e R.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1041871-52.2021.8.11.0041, em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, requerida por AMAGGI LOUIS DREYFUS ZEN-NOH GRAOS S/A contra DOUGLAS CIESIELSKI e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 924.113.028.606-2.

Consta às fls.290 dos autos, que o imóvel formado por 25 (vinte e cinco) hectares de pasto (capim) já formado; 90 (noventa) hectares em formação; todo o restante em cerrado bruto; 01 (uma) represa; 01 (um) curral construído em madeira de lei; imóvel cercado por arame liso 06 (seis) fios. Encontra-se localizado há aproximadamente 06 (seis) quilômetros da cidade de São Valério/TO.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0004770-59.2021.8.27.2722, em tramite na 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Gurupi/TO.

Consta às fls.276 dos autos, que o BANCO SANTANDER cedeu em favor do Cessionário o crédito e todos os direitos a TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A.

Avaliação deste lote: R\$ 6.268.000,00 (seis milhões duzentos e sessenta e oito mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.264, em conjunto com os débitos do Processo nº 1076089-38.2023.8.26.0100 totalizam o valor de R\$ 9.199.085,58 (junho/2024).

São Paulo, 31 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro
Juiz de Direito