TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Processo Digital nº:	**1095021-55.2015.8.26.0100**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
Exequente:	**Fundo de Investimento de Direitos Creditórios Multisetorial Daniele Lp**
Executado:	**Jorge Jonas Zabrockis**

Tramitação prioritária

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) JORGE JONAS ZABROCKIS (CPF: 071.704.298-70), coproprietário(a) FABRÍCIA MARTINS SANTANA XAVIER ZABROCKIS (CPF: 576.406.881-91), credores PATRIA CREDIT FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DEREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL (Sem Qualificação), ALENIR FERREIRA DE BRITTO E OUTROS (Sem Qualificação), terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DE GOIÁS (CNPJ: 01.740.588/0001-82), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1095021-55.2015.8.26.0100, em trâmite na 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL DANIELE LP. POR SEU ADMINISTRADOR BANCO PETRA S/A, (CNPJ: 09.414.255/0001-75).

A Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - Gleba nº 01, com área de 37 (Trinta e sete) alqueires e 40 (Quarenta) litros, em cultura, cerrado e campo, dentro dos seguintes limites e confrontações:- COMEÇA no ponto 01, cravado na margem esquerda da Rodovia Iaciara - São Domingos, junto a uma cerca velha de arame farpado, ponto este que serve de divisa com a Gleba titulada pelo Estado, ora pertencente ao proprietário; daí segue pela antiga cerca, com o rumo magnético de 53º40'NW e a distância de 530,00 metros até o ponto A, divisa entre a Gleba titulada pelo Estado, a Gleba ora desmembrada pertencente a Antônio Inácio Ferreira e a ora desmembrada; deste ponto, segue com o rumo de 08º35'SW e a distância de 2.887.00 metros até o ponto B; cravado junto a uma cerca de arame farpado, na divisa com terras de Benedito Pereira da Silveira, dividindo, do ponto A, até este ponto, com o restante de Gleba de Antônio Inácio Ferreira; daí, pela cerca de arame, com rumo de 71º50'SE e a distância de 452,00 metros, até o ponto 04, cravado no cruzamento da antiga Rodovia que demanda para São Domingos; deste, segue com rumo de 17º00'SW e distância de 67,00 metros até o ponto 05, com rumo de 87º00'SE e distância de 282,00 metros, até o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ponto 06, cravado na margem esquerda da nova Rodovia Iaciara - S. Domingos, dividindo, neste percurso, isto é, do ponto B até este ponto, com terras de Benedito P. Silveira; daí, seguindo a margem esquerda da Rodovia, no sentido a S. Domingos, com os rumos ei distâncias seguintes:- 02º00'NW - 920,00 metros; 10º30'NE - 1110,00 metros; 02º30'NW - 734,00 metros; até o ponto 01, início destas divisas.- Ficam mantidas as servidões existentes nesta Gleba.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 263 do 1ª CRI de Guarani de Goiás/GO.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 263, conforme Av.03(13/03/2015), , Reserva Florestal a área de 108,26ha, correspondente a 20% da área do imóvel constante da presente matrícula, Av.06(13/02/2015), Proprietário: JORGE JONAS ZABROCKIS, brasileiro, casado, Av.07(23/10/2017), indisponibilidade registrada na matrícula, Penhora em favor de PATRIA CREDIT FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DEREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, Processo nº 1095348-97.2015.8.26.0100, 11ª VC/Central, Av.08(01/11/2017), Vide R.001 - Mat 00754, em que foi feito a unificação de áreas, Av.09(23/08/2023), penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de ALENIR FERREIRA DE BRITTO E OUTROS, Processo nº 0010313-53.2018.5.18.0231, TRT 18ª Região,.

OBS1: *Conforme avaliação de fls. 2305 Um Imóvel - Fazenda Sobradinho, no Município de São Domingos - Goiás, Gleba nº 01, com área de 37 (trinta e sete) alqueires e 40 (quarenta) litros, em cultura, cerrado e campo, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no ponto 01, cravado na margem esquerda da Rodovia Iaciara - São Domingos, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 000263 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarani.*

OBS2: Conforme decisão de fls. 2385 " Considerando que a execução deve ocorrer em favor do exequente e da forma menos onerosa ao executado, na forma dos artigos 797 e 805, do Código de Processo Civil, fixo preço do imóvel matriculado sob nº 263, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarani - GO, em R$ 4.000.000,00, correspondente ao maior montante de avaliação, data-base outubro de 2024.

OBS3: Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1095012-93.2015.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

OBS4: Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1095348-97.2015.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

OBS5: Jorge Jonas Zabrockis e casado em regime da comunhão parcial de bens com FABRÍCIA MARTINS SANTANA XAVIER ZABROCKIS.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 4.385.490,95 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 159.685,69 (outubro/2018).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 30/10/2026 às 15h00min, e termina em 04/11/2026 às 15h00min; 2ª Praça começa em 04/11/2026 às 15h01min, e termina em 24/11/2026 às 15h00min.

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 70% 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 bem arrematado deverá ser depositado 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 a 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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalzuk.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 o(s) executado(s) JORGE JONAS ZABROCKIS, coproprietário(a) FABRÍCIA MARTINS SANTANA XAVIER ZABROCKIS, bem como os credores PATRIA CREDIT FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DEREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, ALENIR FERREIRA DE BRITTO E OUTROS, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANI DE GOIÁS, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de setembro de 2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. - Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183, São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

LUCIANA NOVAKOSKI FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, liberado nos autos em 29/09/2026 às 14:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1095021-55.2015.8.26.0100 e código my57ff7D.