

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORTO FELIZ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **DIOGO DA SILVA CASTRO**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma online no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, (Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ).

Processo: 1002624-18.2021.8.26.0471

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DUPLICATA

EXEQUENTE: INSIGNES LTDA - EPP, CNPJ/MF sob nº 23.830.899/0001-75, por seu representante legal.

EXECUTADOS: MARCELO DONIZETE PIRES DE SOUZA, inscrita no CNPJ sob n.º 08.525.963/0001-10, por seu representante legal MARCELO DONIZETE PIRES DE SOUZA CPF/MF sob o n.º 273.040.798-78 e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **ELIANA CARLINI DE SOUZA, CPF 213.607.488-14**
- ✓ **CLEUZA CARDELI DE SOUZA, CPF 112.347.318-86**
- ✓ **NILCÉIA APARECIDA PIRES DE SOUZA CARLINI, CPF/M 274.213.218-02 casado com JOSE ANTONIO CARLINI, CPF 160.136.798-86**
- ✓ **BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ/MF 00.000.000/0001-91.**
- ✓ **Penhora no rosto dos autos: 0063668-62.2025.8.26.010 da 7 Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**
- ✓ **INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**
- ✓ **Receita Federal**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 14h40** e encerrará no dia **09/10/2026 às 14h40** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.936.096,50 (dois milhões, novecentos e trinta e seis mil e noventa e seis reais e cinquenta centavos), para agosto de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **09/10/2026 às 14h40** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 14h40** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.642.486,85 (dois milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e oitenta e cinco centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado

de São Paulo. **Obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, será resguardada a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução.**

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA DE TERRA, denominada AREA A-1, contendo uma casa de morada, localizada no bairro Bom Retiro, neste município, com as seguintes confrontações, dimensões e área: inicia-se no vértice formado pelo alinhamento da área A-5 de Ismael Pires e o alinhamento da área A de Roque Pires de Souza e outros onde segue dividindo com o rumo de 16° 37' 56" NW e distância de 667,68m, deflete à direita e segue com o rumo de 65° 48' 00" NE e distância de 344,00m, dividindo com a propriedade de Jorge Pereira e a propriedade de Gentil Correa, deflete à direita e segue com o rumo de 08° 55' 00" SE e distância de 159,76m, dividindo com a propriedade de Celso Cintra Mori, deflete à direita e segue com o rumo de 019 44' 54" SE e distância de 573,26m, dividindo com a área A-2 de Elisabeth da Conceição Pires de Souza Moraes, deflete à direita e segue com o rumo de 73° 08' 00" SW e distância de 172,30m, dividindo com a área A-4 de Maria Joana Pires de Souza e área A-5 de Ismael Pires até encontrar o ponto onde teve início esta descrição, totalizando assim uma área de 180.594,46m², ou seja, 18,05946 há ou 7,46 alqueires. Consta na Av8, que o imóvel está cadastrado no INCRA sob o n. 950106.759872-7; mod fiscal 12,0 há, n. de módulos fiscais: 1,50 fração mínima de parcelamento: 2,0 ha nome do imóvel Sítio São Roque e na Receita Federal sob o n. 7313450-3 ((CNM 120949.2.0048850-52)

AVALIADO: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), em julho de 2025 – Fls. 263/295, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Constatação o executado detém sobre o bem a cota parte de $\frac{1}{4}$ o que foi objeto de constrição nos termos das folhas 191, que corresponde a R\$ 700.000,00 – entretanto, o bem será levado a leilão na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução nos termos do artigo 843 e parágrafos do CPC

Matrícula nº 48.850 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Porto Feliz.

DEPOSITÁRIO: MARCELO DONIZETE PIRES DE SOUZA

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 191-192. Consta **SERVIDÃO DE PASSAGEM**. Consta na **R.10 – HIPOTECA DE 2º GRAU** em favor de **BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ/MF 00.000.000/0001-91**, conforme ofício de fls. 375 a operação de crédito 40/00004-4 e 40/00016-8, que originaram hipoteca sobre bem imóvel matrícula 48.850 do Cartório de Registro de Porto Feliz-SP, encontra-se liquidada nesta Instituição Financeira. Consta Av12 Consta a **existência de bens apenados localizados no imóvel desta matrícula conforme R.7.769 no livro 03 – Registro Auxiliar deste Oficial de Registro**. Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** emitida no processo 0063668-62.2025.8.26.0100 da 7 Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo. **Constatação: escritura de inventário (fls. 103 A 114), o executado recebeu $\frac{1}{4}$ do bem acima mencionado, entretanto, não PROCEDEU AO REGISTRO DO INVENTÁRIO DO SEU GENITOR – eventual regularização será de responsabilidade do arrematante, a fim**

de preservar o princípio da continuidade e disponibilidade registral - artigo 195 da Lei de Registros Públicos. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado(a) certidões integrantes a presente.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 196.333,95 em maio/2026 – fls. 364.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos fiscais e tributários, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, Tema 1134 do STJ c/c art. 908, § 1º, do CPC.** *Conforme decisão de folhas 384/385: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional [o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação]*

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

Conforme decisão de fls. 384/385: até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 27 de agosto de 2026.

Dr. Diogo Da Silva Castro
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754