

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMPARO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Amparo 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 híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo n.º 0000862-41.2019.8.26.0022 - Cumprimento de sentença.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA (PROCESSO PRINCIPAL N.º 0007583-58.2009.8.26.0022).

EXEQUENTE: **JOÃO BATISTA DOS REIS**, CPF/MF 097.005.908-60.

EXECUTADOS: **ALEXANDRE IRNEU SOATO**, CPF Nº 441.469.578-34, **REGIANE APARECIDA SOATO**, CPF/MF 108.218.928-60, **SUZEDARLE ELEANE SOATO MARTINS**, CPF/MF 108.218.928-60, **JUAREZ CARLOS MARTINS**, CPF/MF 068.339.558-08, **ALEX DONIZETE SOATO**, CPF/MF 205.537.338-26, **CÉLIA APARECIDA SOATO**, CPF/MF 176.506.308-62, **SUZANE GORETTE SOATO PAVAN**, CPF N.º 809.814.456-91, **REGINALDO JOSÉ SOATO** - CPF/MF 068.843.748-61, **JOSÉ CARLOS MARTIS**, CPF/MF n. N/C.

INTERESSADOS:

- ✓ **Diego Willians Martins**, CPF/MF: 419.745.918-16.
- ✓ **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL – RFB**, CNPJ/MF n.º 00.394.460/0058-87.
- ✓ **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA**, CNPJ/MF n.º 00.375.972/0008-37.
- ✓ **Processo: 000922-48.2018.8.26.0022**, em tramite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Amparo/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 10/11/2025 às 15:00 horas e encerrará no dia 13/11/2025 às 15:00 horas. **DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 739.285,65 (setecentos e trinta e nove mil, duzentos e oitenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos)**, para setembro de 2025, 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 13/11/2025 às 15:00 horas e se encerrará no dia 10/12/2025 às 15:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 517.499,95 (quinhentos e dezessete mil, quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos), que corresponde 70% 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

MATRÍCULA 25.537 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE AMPARO/SP: IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS DENOMINADO SÍTIO SÃO JOSÉ, SITUADO NO BAIRRO DA VARGEM GRANDE, NO MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE DO SUL, desta comarca de Amparo, com a área de 8 (oito) alqueires e 8.900 metros quadrados, ou seja, 20,25,00 há (vinte hectares e vinte e cinco ares) gleba essa em pasto sem benfeitorias dividida e demarcada, confrontando com Avelino Gomes; Antonio Jose de Lima, Irmãos Canini, Fernando Gomes e outros.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 382/383: A característica topográfica da terra 85% formada por acentuado declive, com 15% parte acentuada, com água no fundo do sítio, e é formado em pasto sem benfeitoria e alta montanhas.

Localização: Sítio São José, localizado no bairro Vargem Grande no Município de Monte Alegre do Sul, fazendo divisa com o Município de Tatuí/SP.

Local 22°46'02"S 46°39'46"W

AVALIADO: Conforme fls. 400/402 – fixado no importe de R\$ 648.502,06 (seiscentos e quarenta e oito mil quinhentos e dois reais e seus centavos) em outubro de 2022 correspondente à média das duas avaliações de fls. 382/383, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: Juarez Carlos Martins, CPF nº068.339.558-08, RG nº 184604205, e sua mulher Suzedarle Eleane Soato Martins, CPF.108.218.928-60.

INCRA: 625.051.003.778-0 – Denominação do Imóvel: Sítio São José; área total (há) 20,2500, localização Bairro da Vargem Grande, Município Monte Alegre do Sul/SP, módulo rural (há) 0,0000, N. Módulos rurais: 0,00, módulo fiscal (há) 16,0000, n. de módulos fiscais: 1,2656, fração mínima de parcelamento (há) 3,0000.

NIRF: 02615517

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 367, devidamente averbado na **AV.6**. Observação: Houve o reconhecimento da fraude a execução atrelado a alienação do imóvel, representada pela anotação de **registro R-04 – 25.537 – folhas 344/347**. Consta na **AV – 5 O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO CONSTANTE DA R.4**. 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.

Constatação: Penhora a fls. 367 e valor da avaliação fixado a fls. 400/402. A noto que ambos os proprietários figuram como executados (fls. 24/27).

Conforme decisão de fls. 433/435: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento), bem como arcará, o arrematante, com os eventuais débitos pendentes que

recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação, valor este em não incluído no valor do lance vencedor.

Conforme decisão de folhas 669/670 foi afastado a alegação de bem de família o que não foi objeto de recurso.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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\$ 334.129,81 (trezentos e trinta e quatro mil cento e vinte nove reais e oitenta e um centavo) outubro/2023 – fls. 432.

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 de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

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 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 ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento 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.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. . Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipoteca do próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Caso o credor não opte pela adjudicação (art. 874 do novo CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei, em igualdade de condições com os demais licitantes, dispensando-se a exibição do preço exceto se houver penhoras averbadas no rosto dos autos, quando então deverá depositar o valor integral do preço para posterior instauração de concurso de credores, arcando, ainda, com o valor da comissão do Sr Leiloeiro que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado

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)

Conforme decisão de fls. 433/435: Fica(m) a(s) parte(s) intimada(s) de que eventual pedido de CANCELAMENTO DE LEILÃO em razão de acordo ou pagamento da dívida, se ocorrido após a publicação de editais a) são devidos ao leiloeiro o reembolso das despesas suportadas para publicação de editais, intimações, etc, desde que devidamente comprovadas, e se ocorrido b) após a realização da alienação, é devida a comissão do leiloeiro (RES. 236, CNJ Art. 7, §3º).

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 juridico@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, 10 de setembro de 2025.

Dr. Fernando Leonardi Campanella
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754