

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL
EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE
INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

Edital de leilões de imóvel penhorado e para intimação dos Executados **DJALMA FERNANDO POZITELLI, MARIA SILVIA RODRIGUES MORAIS TURELLI POZITELI e CHICO BRAMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.** e de terceiros interessados, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1038404-31.2022.8.26.0100, que lhe move VALÉRIO VALDRIGHI, em curso perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

A leiloeira Silvania Balbo Soares, inscrita na JUCESP nº 1069, devidamente autorizada pelo Doutor Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, que do dia **14/setembro/2026, às 11:00hs** até o dia **17/setembro/2026, às 11:00hs**, através do site www.balboleiloes.com.br, levará em 1º leilão, a quem maior lance oferecer, acima do valor da avaliação, o seguinte bem **IMÓVEL**: Um imóvel rural, denominado Fazenda Cachoeira - Gleba 1, situada no Bairro dos Mineiros, no distrito, município e comarca de Angatuba, Estado de São Paulo, com a área de 214,5994ha, dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice A9Z-P-7193 (Longitude: 48°25'08.955", Latitude: 23°25'45.635" e Altitude 654,72m), deste segue confrontando com Córrego da Cachoeira; no azimute 100°58' e distância 21,50m até o vértice A9Z-P-7194 (Longitude: 48°25'08.211", Latitude: 23°25'45.768" e Altitude 654,53m); no azimute 123°54' e distância 22,01m até o vértice A9Z-P-7195 (Longitude: 48°25'07.568", Latitude: 23°25'46.167" e Altitude 654,65m); no azimute 107°31' e distância 37,08m até o vértice A9Z-P-7196 (Longitude: 48°25'06.322", Latitude: 23°25'46.530" e Altitude 654,46m); no azimute 149°48' e distância 24,51m até o vértice A9Z-P-7197 (Longitude: 48°25'05.888", Latitude: 23°25'47.219" e Altitude 654,26m); no azimute 148°39' e distância 43,32m até o vértice A9Z-P-7198 (Longitude: 48°25'05.094", Latitude: 23°25'48.421" e Altitude 654,41m); no azimute 135°07' e distância 21,24m até o vértice A9Z-P-7199 (Longitude: 48°25'04.566", Latitude: 23°25'48.910" e Altitude 654,14m); no azimute 147°13' e distância 25,57m até o vértice A9Z-P-7200 (Longitude: 48°25'04.079", Latitude: 23°25'49.609" e Altitude 654,58m); no azimute 197°40' e distância 16,15m até o vértice A9Z-P-7201 (Longitude: 48°25'04.252", Latitude: 23°25'50.109" e Altitude 654,12m); no azimute 152°32' e distância 18,20m até o vértice A9Z-P-7202 (Longitude: 48°25'03.956", Latitude: 23°25'50.634" e Altitude 654,56m); no azimute 154°36' e distância 40,89m até o vértice A9Z-P-7203 (Longitude: 48°25'03.338", Latitude: 23°25'51.835" e Altitude 653,72m); no azimute 169°52' e distância 30,28m até o vértice A9Z-P-7204 (Longitude: 48°25'03.151", Latitude: 23°25'52.803" e Altitude 654,53m); no azimute 93°55' e distância 17,72m até o vértice A9Z-P-7205 (Longitude: 48°25'02.528", Latitude: 23°25'52.843" e Altitude 654,53m); no azimute 143°07' e distância 43,98m até o vértice A9Z-P-7206 (Longitude:



48°25'01.599", Latitude: 23°25'53.986" e Altitude 656,06m); no azimute 103°36' e distância 43,96m até o vértice A9Z-P-7207 (Longitude: 48°25'00.094", Latitude: 23°25'54.322" e Altitude 654,03m); no azimute 119°33' e distância 31,73m até o vértice A9Z-P-7208 (Longitude: 48°24'59.122", Latitude: 23°25'54.831" e Altitude 652,85m); no azimute 115°16' e distância 49,37m até o vértice A9Z-P-7209 (Longitude: 48°24'57.549", Latitude: 23°25'55.516" e Altitude 652,12m); no azimute 193°45' e distância 8,54m até o vértice A9Z-P-7210 (Longitude: 48°24'57.621", Latitude: 23°25'55.786" e Altitude 652,80m); no azimute 66°34' e distância 23,64m até o vértice A9Z-P-7211 (Longitude: 48°24'56.857", Latitude: 23°25'55.481" e Altitude 653,68m); no azimute 169°17' e distância 31,87m até o vértice A9Z-P-7212 (Longitude: 48°24'56.648", Latitude: 23°25'56.498" e Altitude 652,60m); no azimute 163°22' e distância 15,58m até o vértice A9Z-P-7213 (Longitude: 48°24'56.491", Latitude: 23°25'56.984" e Altitude 653,19m); no azimute 57°48' e distância 11,53m até o vértice A9Z-P-7214 (Longitude: 48°24'56.147", Latitude: 23°25'56.784" e Altitude 653,54m); no azimute 177°25' e distância 19,32m até o vértice A9Z-P-7215 (Longitude: 48°24'56.117", Latitude: 23°25'57.411" e Altitude 653,85m); no azimute 126°38' e distância 17,58m até o vértice A9Z-P-7216 (Longitude: 48°24'55.620", Latitude: 23°25'57.752" e Altitude 653,13m); no azimute 199°38' e distância 22,08m até o vértice A9Z-P-7217 (Longitude: 48°24'55.881", Latitude: 23°25'58.428" e Altitude 654,40m); no azimute 65°30' e distância 19,56m até o vértice A9Z-P-7218 (Longitude: 48°24'55.254", Latitude: 23°25'58.165" e Altitude 653,87m); no azimute 160°19' e distância 29,13m até o vértice A9Z-P-7219 (Longitude: 48°24'54.909", Latitude: 23°25'59.056" e Altitude 653,76m); no azimute 139°52' e distância 46,40m até o vértice A9Z-P-7220 (Longitude: 48°24'53.856", Latitude: 23°26'00.209" e Altitude 652,61m); no azimute 178°25' e distância 45,06m até o vértice A9Z-P-7221 (Longitude: 48°24'53.812", Latitude: 23°26'01.673" e Altitude 654,31m); no azimute 139°56' e distância 52,00m até o vértice A9Z-P-7222 (Longitude: 48°24'52.633", Latitude: 23°26'02.967" e Altitude 653,40m); no azimute 180°15' e distância 15,53m até o vértice A9Z-P-7223 (Longitude: 48°24'52.636", Latitude: 23°26'03.472" e Altitude 652,76m); no azimute 180°16' e distância 28,63m até o vértice A9Z-P-7224 (Longitude: 48°24'52.640", Latitude: 23°26'04.402" e Altitude 651,55m); no azimute 192°46' e distância 35,91m até o vértice A9Z-P-7225 (Longitude: 48°24'52.920", Latitude: 23°26'05.540" e Altitude 651,62m); no azimute 214°13' e distância 48,03m até o vértice A9Z-P-7226 (Longitude: 48°24'53.872", Latitude: 23°26'06.831" e Altitude 651,15m); no azimute 195°39' e distância 51,25m até o vértice A9Z-P-7227 (Longitude: 48°24'54.354", Latitude: 23°26'08.435" e Altitude 650,83m); no azimute 188°13' e distância 63,03m até o vértice A9Z-M-7305 (Longitude: 48°24'54.676", Latitude: 23°26'10.463" e Altitude 651,95m); deste segue confrontando com Heloisa Ramos Cicoti (matrícula nº 3122); no azimute 239°32' e distância 105,46m até o vértice A9Z-M-7306 (Longitude: 48°24'57.878", Latitude: 23°26'12.200" e Altitude 660,90m); no azimute 240°24' e distância 25,36m até o vértice A9Z-M-7307 (Longitude: 48°24'58.655", Latitude: 23°26'12.607" e Altitude 663,93m); no azimute 242°33' e distância 4,94m até o vértice A9Z-M-7308 (Longitude: 48°24'58.810", Latitude: 23°26'12.681" e Altitude 664,50m); no azimute 252°32' e distância 8,23m até o vértice A9Z-M-7309 (Longitude: 48°24'59.086", Latitude: 23°26'12.761" e Altitude 665,54m); no azimute 262°39' e distância 297,63m até o vértice A9Z-M-7310



(Longitude: 48°25'09.484", Latitude: 23°26'13.997" e Altitude 691,91m) deste segue confrontando com Luiza Assis Ramos (ocupante), matrícula nº 3123, Amado Ramos; no Azimute 262°45' e distância 162,55m até o vértice A9Z-M-7311 (Longitude: 48°25'15;165", Latitude: 23°26'14.663" e Altitude 696,81m); no azimute 163°10' e distância 78,71m até o vértice A9Z-M-7312 (Longitude: 48°25'14.362", Latitude: 23°26'17.112" e Altitude 699,33m); no azimute 167°20' e distância 41,97m até o vértice A9Z-M-7313 (Longitude: 48°25'14.038", Latitude: 23°26'18.442" e Altitude 699,26m); no azimute 169°27' e distância 29,68m até o vértice A9Z-M-7314 (Longitude: 48°25'13.847", Latitude: 23°26'19.391" e Altitude 699,12m); no azimute 175°34' e distância 11,95m até o vértice A9Z-M-7315 (Longitude: 48°25'13.814", Latitude: 23°26'19.778" e Altitude 695,93m); no azimute 182°27' e distância 117,59m até o vértice A9Z-M-7316 (Longitude: 48°25'13.992", Latitude: 23°26'23.596" e Altitude 693,16m); no azimute 180°15' e distância 59,76m até o vértice A9Z-M-7317 (Longitude: 48°25'14.001", Latitude: 23°26'25.539" e Altitude 693,16m); no azimute 184°40' e distância 12,09m até o vértice A9Z-M-7318 (Longitude: 48°25'14.036", Latitude: 23°26'25.930" e Altitude 692,55m); no azimute 187°49' e distância 70,95m até o vértice A9Z-M-7319 (Longitude: 48°25'14.376", Latitude: 23°26'28.215" e Altitude 687,96m); no azimute 189°37' e distância 67,18m até o vértice A9Z-M-7320 (Longitude: 48°25'14.772", Latitude: 23°26'30.368" e Altitude 683,22m); no azimute 176°57' e distância 141,58m até o vértice A9Z-M-7321 (Longitude: 48°25'14.508", Latitude: 23°26'34.963" e Altitude 671,99m); no azimute 81°13' e distância 16,67m até o vértice A9Z-M-7322 (Longitude: 48°25'13.927", Latitude: 23°26'34.880" e Altitude 671,13m); no azimute 172°17' e distância 3,86m até o vértice A9Z-M-7323 (Longitude: 48°25'13.909", Latitude: 23°26'35.004" e Altitude 671,28m); no azimute 81°34' e distância 31,81m até o vértice A9Z-M-7324 (Longitude: 48°25'12.801", Latitude: 23°26'34.853" e Altitude 669,78m); no azimute 88°16' e distância 27,76m até o vértice A9Z-M-7325 (Longitude: 48°25'11.823", Latitude: 23°26'34.826" e Altitude 668,60m); no azimute 93°04' e distância 408,97m até o vértice A9Z-M-7326 (Longitude: 48°24'57.437", Latitude: 23°26'35.537" e Altitude 652,57m), deste segue confrontando com a Estrada Municipal; no azimute 208°39' e distância 73,94m até o vértice A9Z-P-7228 (Longitude: 48°24'58.686", Latitude: 23°26'37.646" e Altitude 648,95m); no azimute 201°54' e distância 118,61m até o vértice A9Z-P-7229 (Longitude: 48°25'00.245", Latitude: 23°26'41.223" e Altitude 649,21m); no azimute 197°46' e distância 41,39m até o vértice A9Z-P-7230 (Longitude: 48°25'00.690", Latitude: 23°26'42.504" e Altitude 650,89m); no azimute 199°02' e distância 41,75m até o vértice A9Z-P-7231 (Longitude: 48°25'01.170", Latitude: 23°26'43.787" e Altitude 654,68m); no azimute 204°03' e distância 27,84m até o vértice A9Z-P-7232 (Longitude: 48°25'01.570", Latitude: 23°26'44.613" e Altitude 657,48m); no azimute 211°46' e distância 25,04m até o vértice A9Z-P-7233 (Longitude: 48°25'02.034", Latitude: 23°26'45.304" e Altitude 659,49m); no azimute 219°19' e distância 24,71m até o vértice A9Z-P-7234 (Longitude: 48°25'02.586", Latitude: 23°26'45.926" e Altitude 662,03m); no azimute 225°11' e distância 24,74m até o vértice A9Z-P-7235 (Longitude: 48°25'03.205", Latitude: 23°26'46.492" e Altitude 663,75m); no azimute 228°18' e distância 50,50m até o vértice A9Z-P-7236 (Longitude: 48°25'04.533", Latitude: 23°26'47.584" e Altitude 667,69m); no azimute 229°13' e distância 28,39m até o vértice A9Z-P-7237 (Longitude: 48°25'05.291", Latitude: 23°26'48.187" e

Altitude 688,84m); no azimute 233°17' e distância 87,49m até o vértice A9Z-P-7238 (Longitude: 48°25'07.761", Latitude: 23°26'49.887" e Altitude 674,01m); no azimute 235°06' e distância 72,21m até o vértice A9Z-P-7239 (Longitude: 48°25'09.848", Latitude: 23°26'51.229" e Altitude 679,13m); no azimute 235°16' e distância 71,72m até o vértice A9Z-P-7240 (Longitude: 48°25'11.924", Latitude: 23°26'52.557" e Altitude 683,59m); no azimute 238°54' e distância 54,54m até o vértice A9Z-P-7241 (Longitude: 48°25'13.570", Latitude: 23°26'53.473" e Altitude 688,71m); no azimute 239°32' e distância 31,27m até o vértice A9Z-P-7242 (Longitude: 48°25'14.519", Latitude: 23°26'53.988" e Altitude 689,75m); no azimute 236°04' e distância 40,99m até o vértice A9Z-P-7243 (Longitude: 48°25'15.718", Latitude: 23°26'54.731" e Altitude 691,11m); no azimute 229°47' e distância 29,38m até o vértice A9Z-P-7244 (Longitude: 48°25'16.508", Latitude: 23°26'55.348" e Altitude 693,17m); no azimute 225°41' e distância 39,90m até o vértice A9Z-P-7245 (Longitude: 48°25'17.514", Latitude: 23°26'56.254" e Altitude 695,47m); no azimute 229°11' e distância 27,11m até o vértice A9Z-P-7246 (Longitude: 48°25'18.237", Latitude: 23°26'56.829" e Altitude 697,77m); no azimute 235°26' e distância 28,85m até o vértice A9Z-P-7247 (Longitude: 48°25'19.074", Latitude: 23°26'57.361" e Altitude 698,17m); no azimute 243°50' e distância 28,75m até o vértice A9Z-P-7248 (Longitude: 48°25'19.983", Latitude: 23°26'57.773" e Altitude 700,36m); no azimute 245°50' e distância 31,28m até o vértice A9Z-P-7249 (Longitude: 48°25'20.989", Latitude: 23°26'58.189" e Altitude 701,15m), deste segue confrontando com a Rodovia João Ciriaco Ramos – SP-268; no azimute 333°03' e distância 206,93m até o vértice A9Z-P-7250 (Longitude: 48°25'24.292", Latitude: 23°26'52.194" e Altitude 708,40m); no azimute 330°16' e distância 19,24m até o vértice A9Z-P-7251 (Longitude: 48°25'24.627", Latitude: 23°26'51.651" e Altitude 708,80m); no azimute 323°35' e distância 22,58m até o vértice A9Z-P-7252 (Longitude: 48°25'25.100", Latitude: 23°26'51.060" e Altitude 709,35m); no azimute 317°15' e distância 24,99m até o vértice A9Z-P-7253 (Longitude: 48°25'25.697", Latitude: 23°26'50.464" e Altitude 704,83m); no azimute 315°21' e distância 319,11m até o vértice A9Z-P-7254 (Longitude: 48°25'33.595", Latitude: 23°26'43.084" e Altitude 701,05m); no azimute 315°20' e distância 719,37m até o vértice A9Z-P-7255 (Longitude: 48°25'51.406", Latitude: 23°26'26.452" e Altitude 702,56m); no azimute 316°24' e distância 24,25m até o vértice A9Z-P-7256 (Longitude: 48°25'51.995", Latitude: 23°26'25.881" e Altitude 703,97m); no azimute 323°49' e distância 18,67m até o vértice A9Z-P-7257 (Longitude: 48°25'52.383", Latitude: 23°26'25.391" e Altitude 705,75m); no azimute 332°20' e distância 24,04m até o vértice A9Z-P-7258 (Longitude: 48°25'52.776", Latitude: 23°26'24.699" e Altitude 706,66m); no azimute 342°25' e distância 16,42m até o vértice A9Z-P-7259 (Longitude: 48°25'52.951", Latitude: 23°26'24.190" e Altitude 707,74m); no azimute 347°56' e distância 21,13m até o vértice A9Z-P-7260 (Longitude: 48°25'53.106", Latitude: 23°26'23.518" e Altitude 709,00m); no azimute 353°03' e distância 321,96m até o vértice A9Z-P-7261 (Longitude: 48°25'54.478", Latitude: 23°26'13.131" e Altitude 715,71m); no azimute 349°33' e distância 28,87m até o vértice A9Z-P-7262 (Longitude: 48°25'54.662", Latitude: 23°26'12.208" e Altitude 715,23m); no azimute 339°00' e distância 23,39m até o vértice A9Z-P-7263 (Longitude: 48°25'54.957", Latitude: 23°26'11.498" e Altitude 714,88m); no azimute 328°57' e distância 25,17m até o vértice A9Z-P-7264 (Longitude: 48°25'55.415", Latitude: 23°26'10.797" e Altitude 714,49m);



no azimute $317^{\circ}26'$ e distância 29,01m até o vértice A9Z-P-7265 (Longitude: $48^{\circ}25'56.106''$, Latitude: $23^{\circ}26'10.103''$ e Altitude 714,06m); no azimute $311^{\circ}04'$ e distância 176,34m até o vértice A9Z-M-7327 (Longitude: $48^{\circ}26'00.788''$, Latitude: $23^{\circ}26'06.337''$ e Altitude 709,53m), deste segue confrontando com Antonio Galvão Neto (matrícula nº 8.486); no azimute $71^{\circ}07'$ e distância 434,20m até o vértice A9Z-M-7328 (Longitude: $48^{\circ}25'46.316''$, Latitude: $23^{\circ}26'01.773''$ e Altitude 703,08m); no azimute $70^{\circ}42'$ e distância 46,90m até o vértice A9Z-M-7329 (Longitude: $48^{\circ}25'44.756''$, Latitude: $23^{\circ}26'01.269''$ e Altitude 701,30m); no azimute $80^{\circ}19'$ e distância 16,60m até o vértice A9Z-M-7330 (Longitude: $48^{\circ}25'44.177''$, Latitude: $23^{\circ}26'01.178''$ e Altitude 700,50m); no azimute $69^{\circ}57'$ e distância 630,93m até o vértice A9Z-M-7331 (Longitude: $48^{\circ}25'23.298''$, Latitude: $23^{\circ}25'54.153''$ e Altitude 675,02m), deste segue confrontando com Djalma Fernando Poziteli (matrícula nº 8.484); no azimute $69^{\circ}49'$ e distância 245,86m até o vértice A9Z-M-7332 (Longitude: $48^{\circ}25'15.169''$, Latitude: $23^{\circ}25'51.397''$ e Altitude 659,95m); no azimute $8^{\circ}08'$ e distância 112,56m até o vértice A9Z-M-7333 (Longitude: $48^{\circ}25'14.608''$, Latitude: $23^{\circ}25'47.775''$ e Altitude 655,73m), deste segue confrontando com o Córrego da Cachoeira; no azimute $88^{\circ}00'$ e distância 25,02m até o vértice A9Z-P-7266 (Longitude: $48^{\circ}25'13.727''$, Latitude: $23^{\circ}25'47.747''$ e Altitude 655,60m); no azimute $32^{\circ}24'$ e distância 30,06m até o vértice A9Z-P-7267 (Longitude: $48^{\circ}25'13.159''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.922''$ e Altitude 655,09m); no azimute $65^{\circ}09'$ e distância 13,59m até o vértice A9Z-P-7268 (Longitude: $48^{\circ}25'12.725''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.737''$ e Altitude 655,40m); no azimute $168^{\circ}03'$ e distância 16,63m até o vértice A9Z-P-7269 (Longitude: $48^{\circ}25'12.604''$, Latitude: $23^{\circ}25'47.266''$ e Altitude 655,26m); no azimute $66^{\circ}33'$ e distância 20,18m até o vértice A9Z-P-7270 (Longitude: $48^{\circ}25'11.952''$, Latitude: $23^{\circ}25'47.005''$ e Altitude 655,05m); no azimute $70^{\circ}44'$ e distância 20,84m até o vértice A9Z-P-7271 (Longitude: $48^{\circ}25'11.259''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.782''$ e Altitude 654,99m); no azimute $339^{\circ}08'$ e distância 16,06m até o vértice A9Z-P-7272 (Longitude: $48^{\circ}25'11.460''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.294''$ e Altitude 654,96m); no azimute $112^{\circ}22'$ e distância 30,40m até o vértice A9Z-P-7273 (Longitude: $48^{\circ}25'10.470''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.670''$ e Altitude 654,86m); no azimute $79^{\circ}52'$ e distância 45,44m até o vértice A9Z-P-7274 (Longitude: $48^{\circ}25'08.894''$, Latitude: $23^{\circ}25'46.410''$ e Altitude 655,03m); no azimute $335^{\circ}52'$ e distância 23,91m até o vértice A9Z-P-7193, ponto inicial da descrição deste imóvel, devidamente cadastrado no INCRA sob nº 636.010.003.891-7, área total 292,82ha, módulo fiscal 22,00ha, nº de módulos fiscais 13,3100, fração mínima de parcelamento 2,00ha, na Receita Federal sob nº 3.166.725-2, objeto da matrícula nº 13.416, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Angatuba, Estado de São Paulo, avaliado em R\$ 28.614.400,00 (ago/2023), atualizado para ago/2026 em R\$ 32.770.244,20, que será novamente atualizado por ocasião de cada leilão. Segundo Certidão do Oficial de Justiça de 15 de agosto de 2023, *Na referida gleba de terras encontra-se edificadas construções com curral coberto 2.220 metros, com telhas metálicas e Eternit, um galpão com 800 metros quadrados, duas casas, irrigação com pivôs. A topografia do terreno é benéfica tanto a plantio como a criação de bovinos, o que é feito de forma concomitante. Encontra-se numa localização propícia para turismo, cachoeiras e matas, distante a aproximadamente 5 kms da zona urbana de Angatuba-SP.* Consta na matrícula do imóvel: **Av.1** Servidão de Passagem em favor da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, com área de

6,9277ha, **Av.2** Certificação pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária nº 7fb8b4b4-917f-4581-a895-54bbbb4c2556, **Av.3** Cadastro Ambiental Rural - CAR nº 35022000007548, **Av.5** Reserva Legal de três áreas totalizando 39,87ha, **R.13** e **R.14** Hipotecas em primeiro e segundo grau, respectivamente, em favor do Banco Bradesco S.A., **Av.10** - Penhora nos autos do Processo nº 1001142-18.2021.8.26.0315 (<https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=8R0001HBL0000>). **Av.11** Penhora inerente ao presente feito, **Av.16** Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 5451030-92.2020.8.09.0034 e **Av.17** Arrolamento de Bens na Receita Federal Processo nº 13888.720119/2007-62. Não havendo licitantes no 1º leilão, terá início o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que encerrar-se-á em **15/outubro/2026, às 11:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima de 50% do valor da avaliação atualizado, tudo nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e das condições gerais constantes do site da leiloeira. Negativas as tentativas anteriores, o bem acima será novamente apregoado com abertura do primeiro leilão no dia **14/dezembro/2026, às 11:00hs** e encerramento em **17/dezembro/2026, às 11:00hs**; não havendo licitantes nessa oportunidade, terá início imediato o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que encerrar-se-á em **28/janeiro/2027, às 11:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer desde que não inferior a 50% do valor da avaliação atualizado, nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como as condições gerais constantes do site da leiloeira, sendo que com a publicação deste edital, ficam os Executados **DJALMA FERNANDO POZITELLI, MARIA SILVIA RODRIGUES MORAIS TURELLI POZITELI e CHICO BRAMA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA.** e o Credor Hipotecário **BANCO BRADESCO S.A.** intimados das designações supra, caso não sejam intimados pessoalmente ou na pessoa de seus advogados, nos termos do Art. 889, Parágrafo único, do Código de Processo Civil. Consta dos autos Agravo de Instrumento nº 2399726-63.2025.8.26.0000, pendente de julgamento. Correrão por conta do arrematante as despesas com averbação de construção, de cancelamento de penhora, hipoteca e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida; o débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC). O arrematante pagará, além do valor do lance, 3% a título de comissão da leiloeira, calculado sobre o valor do lance. E para que ninguém venha a alegar ignorância, expediu-se este edital, que será afixado e publicado no site da leiloeira, na forma da lei. São Paulo, sábado, 1 de agosto de 2026.

CONDIÇÕES GERAIS, DE VENDA E DE PAGAMENTO, DISPONIBILIZADAS NO SITE DA LEILOEIRA APLICÁVEL AOS LEILÕES REALIZADOS SEGUNDO AS NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAS REGRAS DO LEILÃO - As regras aqui dispostas são estabelecidas pelos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, pelos Arts. 246 a 280 das Normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que disciplinam os leilões judiciais e demais disposições legais citadas abaixo:

DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS - Para participar dos leilões divulgados no Portal www.balboleiloes.com.br, o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos:

DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES - O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor (menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões, salvo se emancipados).

O usuário declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.balboleiloes.com.br.

Não poderão ofertar lances (Art. 890):

- I - os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- II - os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- III - o juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- IV - os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- V - os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- VI - os advogados de qualquer das partes.

DA VISITAÇÃO - Constituiu ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apreendido antes da arrematação. As visitas, se possíveis, poderão ser agendadas junto a Balbo Leilões, mediante o envio de solicitação formal via e-mail contato@balboleiloes.com.br, com a informação do bem de interesse, nome, telefone, RG e CPF do visitante.

DO PARCELAMENTO (Art. 895, do Código e Processo Civil): O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

- I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
 - II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
- § 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.
- § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
- § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.
- § 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.
- § 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.
- § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
- § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:
- I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;
 - II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.
- § 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.
- É de responsabilidade do arrematante a emissão dos boletos mensais inerentes às parcelas.

DA LEILOEIRA - Os leilões serão realizados e acompanhados pela leiloeira Oficial Sra. Silvania Balbo Soares - JUCESP 1069, por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.balboleiloes.com.br.

DA VOZ DO CONDUTOR DO LEILÃO - Se estiver ativo, o usuário poderá acompanhar o leilão, ouvindo a voz do condutor, através do Portal www.balboleiloes.com.br.

DOS LANCES - Os lances serão ofertados somente através do Portal www.balboleiloes.com.br e divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS BENS - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes de ofertar lance.

DO LANCE CONDICIONAL - Por ocasião do leilão, caso o maior lance seja inferior ao lance mínimo fixado, será recebido como condicional e será submetido ao MM. Juiz do processo para que leve em consideração as particularidades do caso concreto e as circunstâncias negociais à época da alienação, aceitando ou não o lance.

DO LANCE AUTOMÁTICO - É uma facilidade do Portal www.balboleiloes.com.br que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão.

DO TEMPO EXTRA - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "tela de lance" do Portal www.balboleiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

DOS DÉBITOS - Correrão por conta do arrematante as despesas com averbações e/ou registros de construções, de penhora, hipotecas e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida.

O débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC).

Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitar o débito de condomínio em sua integralidade, o saldo será de responsabilidade do arrematante, nos termos do Art. 1.345 do Código Civil, a critério do Condomínio Credor.

O débito de condomínio será atualizado, com a inclusão das verbas vencidas, até a data da assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, quando então a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA OFICIAL - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem.

A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira, tornando a arrematação perfeita, acabada e irretratável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil, quando então cessa a responsabilidade e incumbência decorrente da nomeação da leiloeira para realizar o leilão.

DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - Com a aceitação das presentes condições, o arrematante nomeia a leiloeira como sua procuradora para assinar o Auto de Arrematação.

DO PAGAMENTO - A arrematação far-se-á mediante o pagamento do preço pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), através de TED ou guia de depósito

judicial do Banco do Brasil, a qual será disponibilizada ao arrematante através do Portal www.balboleiloes.com.br.

O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante (Art. 885, do CPC), conforme consta do edital.

O pagamento da comissão da Leiloeira Oficial deverá ser realizado imediatamente ao encerramento do leilão, através de boleto bancário a ser disponibilizado ao arrematante através do Portal www.balboleiloes.com.br, na seção “Minha Conta”.

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante para o e-mail (contato@balboleiloes.com.br), para que seja juntado aos autos do processo.

Assim que forem confirmados os pagamentos realizados pelo arrematante, e cumpridos os trâmites legais, será expedido a respectiva carta de arrematação em favor do Arrematante.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão integralmente restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão da Leiloeira.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE - Os lances ofertados são irretratáveis.

DA DESISTÊNCIA - Todos os lances ofertados (e não apenas o vencedor) são vinculantes e obrigatórios para quem os tiver dado. Quem se arrepender e deixar de pagar sofrerá multa e, conforme o caso, poderá ser processado pelo crime previsto no Código Penal, artigo 335. A desistência só será possível se houver algum defeito no leilão (existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; nulidade por preço vil ou outro vício; ineficácia por falta de intimação de credor com direito real; impugnação da arrematação em ação autônoma, de acordo com o Art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil).

DA FALTA DE PAGAMENTO - No caso de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da Leiloeira Oficial ou não prestada caução, no prazo aqui estipulado, será considerada resolvida a arrematação, nos termos do Art. 903, § 1º, III, do Código de Processo Civil, ficando o lançador impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira correspondente a 5% sobre o valor do lance.

DA REMISSÃO: Caso o Executado venha a remir a Execução, nos termos do Art. 826, do Código de Processo Civil, pagando ou consignando a importância da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios, ou caso seja celebrado acordo entre as partes, com a suspensão do leilão, ambas as hipóteses, após a inclusão do leilão no sistema, deverá, também, pagar o valor correspondente a 2% do valor da avaliação atualizada do bem, a título de ressarcimento das despesas administrativas da leiloeira.

A Leiloeira Oficial poderá emitir título de crédito para a cobrança da sua comissão, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no Art. 39, do Decreto nº 21.981/32.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil e o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como caput do Art. 335, do Código Penal.

DA ENTREGA DOS BENS - A transferência do registro do(s) bem(ns) para o nome do arrematante ocorrerá após a retirada em cartório da ordem judicial que assim determina, nos termos do Art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil, correndo por sua conta todas as despesas e impostos decorrentes.