

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Pedro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **LUCIANA ZANIBONI MERLOTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 120.081.188-78; e **ALAN CLEBER MERLOTO (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.166.958-20; **bem como seus cônjuges, se casados forem; dos coproprietários HELEN KEYDE MERLOTO MIORI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 246.368.488-70; e **seu cônjuge EMERSON POSSIGNOLO MIORI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.319.558-16; e **do credor hipotecário BANCO BRADESCO/SA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

O Dr. Dalton Lacerda Vidal Vital Filho, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Pedro/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **VIRGILIO NELSON DA SILVA CARVALHO** em face de **LUCIANA ZANIBONI MERLOTO e Outros - Processo nº 0000567-98.2018.8.26.0584**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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 visita não 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 09/11/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 12/11/2026 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 12/11/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 03/12/2026 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da copropriedária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente

no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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). (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. 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 boleto que será enviado 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, 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 5.646 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRACICABA/SP - IMÓVEL: Sítio denominado “Trinta e Cinco”, localizado no bairro do mesmo nome, em Rio das Pedras, que assim se descreve: uma área de 47,60-24 ha, confrontando com terras de Paulo Fiori, da Fazenda Ouro Preto, de Pedro Hadechian, de Irmãos Bianchini, de Pedro, digo, Bianchini, estrada de Rio das Pedras e com a Fazenda Monte Carmelo e Fazenda Malaia. **Consta na Av.02**

desta matrícula que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA, em maior área, sob nº 630071 000973 8, com a denominação de Sítio Trinta e cinco – Indicação para localização do imóvel: Estrada do Matão Km 8 mais 2 à dir. – mod. rural 8,5 ha – nº mod. rurais 7,61 – mod. fiscal 10 ha. nº de mod. fiscais 6,77 – F. min. parc. 2,0 ha – área total 67,7 ha – área registrada 67,7 ha, nº do imóvel Receita Federal 0789499-6, conforme CCIR de 1996/1997, ITR de 1998 e Darf de 1998, e certidão da Secretaria da Receita Federal de 13/04/1999. **Consta nos R.26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO/SA. **Consta na Av.36 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00017851220068260511, requerido por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA contra ALAN CLEBER MERLOTO, foi penhorado a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta às fls. 580 e 584 no laudo de avaliação que se trata de imóvel rural, denominado “Sítio Trinta e Cinco” localizado no bairro de mesmo nome, no Município de Rio das Pedras/SP. No imóvel avaliando verificou-se tratar-se apenas de terras para cultura (cana de açúcar), estando inclusive plantada tal cultura, a plantação está em estágio de cana soca (rebrotas), contudo a plantação está sob contrato de arrendamento das terras, sendo todo o ativo biológico de propriedade do arrendatário.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 5.700.000,00 (Cinco milhões e setecentos mil reais) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 662 dos autos que a desconformidade entre o tamanho da área registrada na matrícula (47,60 ha) e o tamanho constante do cadastro junto ao INCRA (67,70 ha) não altera a fração ideal pertencente ao executado. Eventual retificação de registro demandará providências a serem adotadas extra autos, com a participação dos coproprietários, entre eles o futuro arrematante da fração penhorada nestes autos. Consta ainda, que o referido imóvel indiviso será alienado integralmente, reservando-se, futuramente, a fração ideal pertencente à copropriedária sobre o preço de arrematação.

Consta às fls. 405 dos autos a existência do processo nº 0000490-03.2007.8.26.0511.

Débito desta ação no valor de R\$ 542.388,45 (outubro/2026).

São Paulo, 07 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Dalton Lacerda Vidal Vital Filho
Juiz de Direito