EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do executado **MARCO ANTÔNIO BORELLI** (CPF: 120.906.558-44), bem como seu cônjuge se casado for; terceiro interessado **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA SÃO PAULO** (CNPJ: 00.375.972/0010-51) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0001228-29.2021.8.26.0081,** em trâmite na **3ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, requerida por **RENAN APARECIDO LIMA MENDES** (CPF: 397.422.038-06).

A Dra. RUTH DUARTE MENEGATTI, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 01 - Um imóvel rural com a área de 7,27,93 hectares, iguais a 3,008 alqueires, constituído por parte do lote "A", localizado neste município e comarca de Adamantina, compreendido dentro do seguinte roteiro: "começa no marco nº 01, cravado com terras de Irmãos Rigatti; daí segue com o rumo de 51º20'NW, na distância de 255,00 metros, confrontando com José Rigatto, até o marco nº 02; daí segue com o rumo de 44º36'NE, na distância de 442,00 metros, confrontando com Vila Brasil, até o marco nº 03; daí segue com o rumo de 22º05'NW, na distância de 327,00 metros, confrontando com Anízio Rigatto, até o marco nº 04, cravado à margem esquerda do Córrego Lambari; daí segue córrego acima e divisando de Irmãos Rigatti, no rumo de 42º00'SE, na distância de 205,00 metros, até o marco nº 01, início deste roteiro", devidamente cadastrado junto ao INCRA, em maior porção, sob o nº 615.008.041.341-8, área 48,4 ha.; mód. fiscal 20,0; nº mód. fiscais 2,42 e fração mínima de parcelamento - 3,0 ha., sendo a área denominada "Chácara Santa Luzia".

INCRA nº 615.013.009.9380 (AV.06) - Matrícula nº 14.631 do 01º CRI de Adamantina/SP.

OBS 01: Conforme AV.08 da referida matrícula o imóvel passou a denominar-se "Chácara Victória".

OBS 02: Não foi possível apurar eventuais débitos tributários incidentes sobre o bem.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação evento n° 268 no imóvel há 01 construção em alvenaria, coberta com telhas, em regular estado de conservação.

O restante, trata-se de área desocupada, apenas com gramíneas forrageiras, ademais consta que o imóvel está localizado nos fundos do Bairro Jd. Brasil, nesta cidade de Adamantina.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 14.631, conforme **AV.16 (31/03/2025)**, PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 250.000,00 (julho/2025).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R$ 261.102,87 (setembro/2026 conforme cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 02 - Um imóvel rural constituído pelas partes das quadras nºs 73 e 78 e quadra nº 77, localizado na Vila Brasil, antiga Vila Nhuporã, neste distrito e município de Adamantina, com uma área superficial de 18.000 metros quadrados, com as seguintes metragens e confrontações, a saber: "começa na esquina da Rua Ceará com a Rua Maranhão, onde se acha cravado o marco nº 01; daí segue margeando a Rua Maranhão no rumo magnético NO 12º30' e na distância de 80 metros - até onde se acha cravado outro marco nº 02, na sua margem; daí segue à direita no rumo magnético NE 47º30' e na distância de 44 metros até onde se acha cravado outro marco nº 03, confrontando até aqui com Armando de Souza; daí segue à direita no rumo magnético SE 44º40' e na distância de 109,00 metros

até onde se acha cravado outro marco nº 04, confrontando até aqui com Anizio Rigatto; daí segue à direita no rumo magnético SO 36º30' e na distância de 135,50 metros até onde se acha cravado outro marco nº 05, confrontando até aqui com irmãos Rigatto; daí segue à direita no rumo magnético SO 30º40' e na distância de 95 metros até a Rua Alagoas, onde se acha cravado outro marco nº 06, na sua margem, confrontando até aqui com Francisco Cebral Rios; daí segue à direita margeando a Rua acima referida no rumo magnético NO 12º30' e na distância de 55 metros até onde se acha cravado outro marco nº 07, confrontando até aqui com a Rua Alagoas; daí segue à direita no rumo magnético NO 77º30' e na distância de 55 metros até onde se acha cravado outro marco nº 08, confrontando até aqui com os lotes nºs 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra nº 73; daí segue à esquerda no rumo magnético NO 12º30' e na distância de 80 metros até a margem da Rua Ceará, onde se acha cravado outro marco de nº 09, na sua margem, confrontando até aqui com o lote nº 05 da quadra nº 73; daí segue à direita margeando a Rua Ceará no rumo magnético NE 77º30' e na distância de 39,80 metros, até o ponto inicial deste roteiro", devidamente cadastrado junto ao INCRA, sob o nº 615 013 007 153; área total: 1,8 ha.; mód. fiscal 20,0; nº mód. fiscais 0,0 e fração mínima de parcelamento: 1,8 ha.

INCRA nº 615.013.007.1531 (AV.13) - Matrícula nº 8.732 do 01º CRI de Adamantina/SP.

OBS 01: Consta na AV. 06 que a Vila Brasil passou a denominar-se "Jardim Brasil". Ademais, na AV.07 consta que o imóvel confrontando-se com Francisco Cabral Rios, confronta-se atualmente com Carlos Braz Martins.

OBS 02: Não foi possível apurar eventuais débitos tributários incidentes sobre o bem.

BENFEITORIAS: Conforme laudo evento 267 não há benfeitorias, área ocupada apenas por gramíneas forrageiras e algumas árvores e palmeiras e consta que o imóvel está localizado nos fundos do bairro Jd. Brasil nesta cidade de Adamantina/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 8.732, conforme **AV.20 (31/03/2025)** PENHORA EXEQUENDA.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$125.000,00 (julho/2025).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL: R$ 130.551,43 (setembro/2026 conforme cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 61.244,43 (março/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/11/2026 às 14h10min, e termina em 13/11/2026 às 14h10min; 2ª Praça começa em 13/11/2026 às 14h11min, e termina em 03/12/2026 às 14h10min.

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 60% 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, a leiloeira 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.

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

A comissão da leiloeira, 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.

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 executado MARCO ANTÔNIO BORELLI, bem como seu cônjuge se casado for; terceiro interessado INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como das penhoras realizadas em 24/10/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Adamantina, 15 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

RUTH DUARTE MENEGATTI
JUÍZA DE DIREITO