



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL
Avenida 9 de julho, n.º 90, Centro, Espírito Santo do Pinhal/SP – CEP: 13990-000
Telefone: (19) 3651-1502 - E-mail: pinhal1@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **CAROLINE OLIVEIRA DIAS**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo do Pinhal do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [1000618-72.2020.8.26.0180](#) – **Classe:** Execução de Título Extrajudicial – (Crédito Rural).

Exequente: Exequente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, CNPJ n.º 79.342.069/0001-53, na pessoa de seu representante legal;

Executados: **PAULO CÉSAR CARNEVALLI**, CPF n.º 036.916.768-63; **ELIANA FLOREZI CARNEVALLI**, CPF n.º 047.893.118-21;

Interessados: **Processo interessado n.º 2228565.24.2021.8.26.0000** – Agravo de Instrumento, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP; **Processo interessado n.º 0000046-60.2025.8.26.0180** – Direito de Vizinhança, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP; **Processo interessado n.º 0000815-68.2025.8.26.0180** – Cumprimento de sentença, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP; **Processo interessado n.º 1001081-38.2025.8.26.0180** – Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo Do Pinhal/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 14:30h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 14:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.253,23 (um milhão duzentos mil duzentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos).**

2º Leilão: Início no dia 10 de agosto de 2026 às 14:31hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 14:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 720.151,94 (setecentos e vinte mil cento e cinquenta e um reais e noventa e quatro centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL DE 286,00M² E UM IMÓVEL COMERCIAL DE 50,00M², LOCALIZADOS NA REGIÃO CENTRAL DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP, conforme Termo de Penhora, Avaliação e descrição completa na Matrícula n.º 2.060, do Ofício de Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal/SP. Cadastro Municipal n.º 324700.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: PAULO CÉSAR CARNEVALLI, CPF n.º 036.916.768-63

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Que a edificação possui uma parte residencial composta por varanda frontal, sala de estar/jantar, copa/cozinha, área de serviço, varanda lateral, banheiro social, dois dormitórios, uma suíte, garagem e depósito. Além disso, há uma área comercial, anteriormente utilizada como farmácia, que inclui banheiro, antessala, copa, sala reservada e salão (fls. 936). Ainda, de um modo geral podemos classificar o imóvel *sub-judice* no padrão: **“Casa Padrão Superior”**, segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação “D” – Entre Regular e Reparos Simples, Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 45 anos (fls. 937). A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, possuindo uma área residencial bem consolidada, com um perfil de médio padrão construtivo (fls. 941).

LOCALIZAÇÃO: Rua Bernardino de Campos, n.º 136, Centro, Espírito Santo do Pinhal/SP, CEP: 13.990-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.253,23 (um milhão duzentos mil duzentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos) em setembro de 2024. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 1.312.255,35 (um milhão trezentos e doze mil duzentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos)** em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe as fls. 240/241, a qual encontra-se gravada na matrícula na Av. 22, bem como a **EXISTÊNCIA** desse mesmo processo, a AV.21. Sob o R.20, de 17 de outubro de 2018, consta **HIPOTECA RURAL** registrada a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP, CNPJ/MF sob o n.º 79.342.069/0001-53, oriunda da Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária. Av. 25, de 11 de fevereiro de 2026, consta **PENHORA** nos autos do Processo nº 0000046-60.2025.8.26.0180. Av. 26, de 11 de fevereiro de 2026, consta **PENHORA** nos autos do Processo nº 0000815-68.2025.8.26.0180. Não constam débitos de IPTU de exercícios anteriores, conforme Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida em 2 de junho de 2026. Em relação aos débitos de **IPTU** do exercício de 2026, há parcelas em aberto no valor de R\$ 2.448,53. Consta a interposição de Agravo de Instrumento de n.º 2228565-24.2021.8.26.0000, em trâmite perante a 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual consta decisão monocrática deferindo parcial efeito suspensivo de modo a tão somente obstar a expedição de carta de arrematação, até o final julgamento da apelação. Consta dos autos a interposição de Recurso de Apelação nº 1001074-56.2019.8.26.0180, o qual foi processado perante a 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Após o julgamento do recurso e o retorno dos autos ao Juízo de origem, foi determinado o cumprimento do v. Acórdão, facultando-se às partes a adoção das medidas de seu interesse. Não havendo requerimentos posteriores, os autos foram arquivados definitivamente em 21/05/2026.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 204.700,90 (duzentos e quatro mil e setecentos reais e noventa centavos) em maio de 2026. Cumpre informar que há controvérsia nos autos quanto ao saldo devedor, cabendo às partes a composição.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto

ou transferência bancária. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Espírito Santo do Pinhal/SP, 25 de junho de 2026.

DRA. CAROLINE OLIVEIRA DIAS

Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP