

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Felipe Guinsani, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 0002155-27.2020.8.26.0114 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** ISRAEL BENIGNO PERES, CPF nº 774.428.738-04 **ADVOGADO(S):** ANTONIO JUNQUEIRA BARRETTO JÚNIOR, OAB/SP nº 178.559 **EXECUTADO(S):** JOSÉ ROBERTO ANTONIOLI, CPF nº 455.753.808-82 **ADVOGADO(S):** MARCELO BACCETO, OAB/SP nº 103.478. **INTERESSADO(S):** VILMA SCHULTZ PERES, CPF nº 262.372.278-14, ANTONIA RODRIGUES ANTONIOLI, CPF nº 279.236.558-71, UNIÃO - PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 00.394.460/0117-71 e EVENTUAIS OCUPANTES.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **07/09/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/09/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10/09/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/09/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$8.830.892,96, para maio de 2026, conforme planilha juntada na fl. 464. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: DIREITOS AQUISITIVOS sobre imóvel rural denominado “SÍTIO JANGADA”, composto pelas matrículas nºs 2.828, 2.829 e 2.930, todas do 4º Cartório Registro de Imóveis de Campinas/SP, abaixo discriminadas: **1) MATRÍCULA Nº 2.828:** Sítio Jangada, localizado no município de Paulínia situado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: Começa no marco 12; segue medindo 617,00 metros até o marco 11; segue a direita com 446,00 metros até o marco 10; confrontando com Fernando Argentin; deflete à direita e segue medindo 65,60 metros até o marco 13; confrontando com JJ Abdalla; deflete à direita com 86,00 metros até o marco 14; dal a direita mede 462,00 metros até o marco 15; deflete à esquerda, medindo 698,50 metros até o marco 16; confrontando com a Gleba nº 6 de Mauro Breda; neste ponto a direita segue com 115,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Mario Bordin, encerrando a área de 90,091 metros quadrados, equivalente a 9,00,21 hectares, ou ainda a 3 alqueires e 17,491 metros quadrados. Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0 (área maior). CCIR: 52614032221. **2) MATRÍCULA Nº 2.829:** Gleba nº 3, encravado no lugar denominado Sítio Jangada, situado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: Começa no marco 6; segue com rumo de 37°45'NE, medindo

504,00 metros até o marco 5; deflete à direita e segue com rumo 84°15'NE, medindo 487,00 metros até marco 4; daí deflete à direita e continua por uma cerca de arame com rumo de 53°40'SE, medindo 114,03 metros até o marco 7; daí deflete à direita e segue com rumo de 84°15'SW, medindo 511,00 metros, até o marco 8; deflete à esquerda e continua com rumo de 37°45'SW, medindo 568,00 metros, até o marco 9; desde ponto deflete à direita e por uma cerca de arame, segue 124,00 metros até o marco o ponto de partida; encerrando a área de 9,0091 hectares. Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0 (área maior). CCIR: 52614032221. **3) MATRÍCULA Nº 2.930:** Gleba nº 4, situada no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: começa no marco e, segue com rumo 37°45'NE, medindo 568,00 metros até o marco n.º 8, onde deflete à direita e segue com rumo 84°10', medindo 511,00 metros até o marco n.º 7; daí deflete à direita e segue por uma cerca de arame com rumo 53°40'SE, medindo 103,00 metros até o marco n.º 10; deste ponto deflete à direita e continua com rumo de 84°51'SW medindo 546,00 metros até o marco n.º 11; deflete à esquerda e continua com rumo 37°45'SW, medindo 617,00 metros até o marco n.º 12; daí deflete à direita e segue por uma cerca de arame em 103,00 metros até o ponto de partida, fechando o perímetro encerrando a área superficial de 9,0091 hectares. Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0 (área maior). CCIR: 52614032221. 177-204. **INCRA:** 624.144.003.433-0. **VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$14.847.200,00 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil e duzentos reais), para outubro de 2022. **VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADO:** R\$16.940.801,56 (dezesseis milhões, novecentos e quarenta mil, oitocentos e um reais e cinquenta e seis centavos), para julho de 2026.

OBSERVAÇÃO: Trata-se de direitos aquisitivos pertencentes ao executado decorrentes de Instrumento Particular de Compra e Venda não registrado em cartório firmado entre exequente e executado, juntado nas fls. 16-21.

ÔNUS: 1) MATRÍCULA 2.828: AV-1 - Servidão de Caminho; 2) MATRÍCULA 2.829: AV-1 - Servidão de Passagem em favor da Companhia Paulista de Força e Luz S/A; e 3) MATRÍCULA Nº 2.930: Não constam ônus.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível ter acesso à informação acerca da existência de débitos incidentes sobre os imóveis, sendo necessária a intimação do órgão responsável.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação

fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo,

informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material

fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 21 de julho de 2026.

Dr. Felipe Guinsani
Juíza de Direito