

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **SELECT INVESTIMENTOS S/A** (CNPJ: 00.340.355/0001-20), credores **EZIO BACHLE** (CPF: 028.639.079-56), **GUILHERME PELEGRINI BRIANEZ** (CPF: 312.036.408-89), **IGNEZ MARCHI BACHLE** (CPF: 159.913.699-68), **TULITEL SISTEMAS DE SEGURANÇA LTDA.** (CNPJ: 04.413.212/0001-51), **CASA LUFER COMÉRCIO DE FERRAGENS LTDA.** (CNPJ: 01.725.485/0001-43), **ANDREIA TIRLONI DE CAMPOS** (CPF: 037.511.829-26), **IZILDA APARECIDA RANOLFI** (CPF: 162.151.128-60), **RODRIGO AUGUSTO COSTA OLIVEIRA** (CPF: 117.540.846-80), **ALEXANDRE TAUBE CONCEIÇÃO** (CPF: 224.973.788-60), **TATIANE JASPER BACHLE** (CPF: 046.496.419-93), **FERNANDO RODRIGUES** (CPF: 219.175.018-46), **ADEMIR JOVANINI AUGUSTO FILHO** (CPF: 297.866.568-81), **HIAGO MURILO HRSTMANN** (Sem Qualificação), **ROMANO BUDIN** (Sem Qualificação), compromissário(a) vendedor(a) **ROMANO BUDIN** (CPF: 002.477.829-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1070231-29.2023.8.26.0002**, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP, requerida por **VINICIUS BALIEIRO FERNANDES** (CPF: 405.838.408-50).

O Dr. CLAUDIO SALVETTI D ANGELO, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -Direitos sobre o contrato de compra e venda (quitado) da área rural medindo 7.744,00ha (sete mil, setecentos e quarenta e quatro hectares), ou 3.200,00 (três mil e duzentos) alqueires, QUINHÃO N° 08, da FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO OU CARATUVAL, situada no Município de Adrianópolis-PR., compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO n° 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra do Jurá, que serve de limitação entre estas e terras do Quinhão n° 7, de Francisco de Souza; desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos de dita Serra de Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas de referida Serra mais 5.462,00m, quando chagou-se so marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa segue por linha seca, em rumo de 21°15'NO-SE, quando medidos 2.276,00m, chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 2.244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca é mesma confrontação do Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos mais 4.000,00m chegou- se a um marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda de Água da Lontra, atravessou-se as águas desse curso d'água e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo a confrontação mais 1.286,00m quando chegou-se a um marco de madeira de Lei, cravado à margem esquerda do Rio São João; desse marco a divisa continua a ser feita por águas acima de referido rio São João e por sua margem esquerda, quando medidos 3.022,00m atingiu-se uma barrinha; atravessou-se as águas de dita sanguinha e mediu- se por águas acima de referido rio, mais 4.610,00m quando chegou-se ao marco nº 4, cravado junto à barra da Água do Caratuval ou rio Larguinho; desse marco a divisa passa a ser feita por águas acima de referida Água do Caratuval ou Rio Larguinho, quando medidos 1.502,00mts. chegou-se ao marco nº 5, cravado junto a barra de um arroio; atravessou-se as águas desse arroio e mediu-se por águas de dita Água do Caratuval ou Rio Larguinho, por sua margem esquerda, a distância de 1.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco mediu-se mais 796,00m por águas acima de dita Água do Caratuval ou Rio Larguinho, quando atingiu se o marco de madeira de lei, que, em sua margem direita, serve de limitação com terras do quinhão n° 6, desse marco, fazendo divisa, sempre por águas acima de menciona da água do Caratuval ou Rio Larguinho, a distância medida de 1.028,00metros, quando chega-se ao marco de madeira de lei, cravado à mar-em esquerda da Água do Caratuval ou Rio Larguinho, de onde inicia-se a divisa por linha seca, destas com terras do Quinhão n° 7, de Francisco de Sousa; desse marco, defletindo à direita, por linha seca, mediu-se no sentido para o Norte, 2.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei, assentado à margem direita da Água da Lontra; atravessou-se essas águas e mediu-se na

mesma linha s, rumo e confrontando com terras do Quinhão nº 7, de Francisco de Souza, a distância de 3.580,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei, cravado no alto da Serra de Surá, de onde iniciou-se e dão-se por encerrados os trabalhos descritivos da poligonal deste QUINHÃO Nº 8.

INCRA sob nº 703.010.863-3 e Registro de Inscrição no CAR: PR-410020233902BE1D55C457EA0CAE1656BB8366.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 3.006 do 1ª CRI de Bocaiúva do Sul /PR.

BENFEITORIAS: De acordo com o laudo de avaliação trata-se de uma área rural com 7.744,00 hectares ou 3.200,00 alqueires. Situado no Quinhão nº 8 da Fazenda São João do Rio Pardo ou Caratuval, Município de Adrianópolis/PR.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 3006, conforme **R.6 (22/03/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ezio Bachle, Processo nº 0020413-10.2023.8.16.0001, 5ª Vara Cível de Curitiba/PR, **R.7 (05/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Vinicius Balieiro Fernandes, Processo nº 1070231-29.2023.8.26.0002, 7ª Vara Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, **R.8 (20/08/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ignez Marchi Bachle, Processo nº 0010143-27.2023.8.16.0194, 21ª Vara Cível de Curitiba/PR, **R.10 (26/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Tulitel Sistemas de Segurança Ltda, Processo nº 1032757-67.2023.8.26.0602, 4º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP, **R.11 (08/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Casa Lufer Comércio de Ferragens LTDA, Processo nº 1071136-34.2023.8.26.0002, 14º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, **R.12 (13/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Andreia Tirloni de Campos, Processo nº 1156148-13.2023.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial, Foro Central de São Paulo, **R.13 (15/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Izilda Aparecida Ranolfi, Processo nº 1032468-37.2023.8.26.0602, 5º Ofício Cível, Foro Central da Comarca de Sorocaba/SP, **R.14 (27/05/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Rodrigo Augusto Costa Oliveira, Processo nº 1070181-03.2023.8.26.0002, 12º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, **R.15 (10/06/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Alexandre Taube Conceição, Processo nº 1071117-28.2023.8.26.0002, 11º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, **R.16 (10/06/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Tatiane Jasper Bachle, Processo nº 0010145-94.2023.8.16.0194, 15a. Vara Cível de Curitiba/PR, **R.17 (23/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Fernando Rodrigues, Processo nº 0008369-83.2024.8.26.0602, 8a. Vara Cível de Sorocaba, **R.18 (27/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Ademir Jovanini Augusto Filho, Processo nº 0018533-83.2023.8.16.0194, 22a. Vara Cível de Curitiba/SP, **R.19 (27/10/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Hiago Murilo Horstmann, Processo nº 0001051-11.2023.5.09.0084, 22a. Vara Cível de Curitiba/SP, **Av.20 (17/11/2025)**, penhora registrada na matrícula, Existência de ação, Processo nº 0027567-11.2025.8.16.0001, 8a. Vara Cível de Curitiba/SP.

OBS: Não foi possível o levantamento de débitos junto a prefeitura local, ante a ausência do número de contribuinte.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AValiação DO IMÓVEL – R\$ 41.116.404,37 (julho/2024 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 399/440).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 45.340.849,15 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 35.238,41 (novembro/2025, fls. 556).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/09/2026 às 11h40min, e termina em 14/09/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 14/09/2026 às 11h41min, e termina em 06/10/2026 às 11h40min.

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 50% 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, o leiloeiro 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 DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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 - 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 àquele 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 deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as 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(s) executado(s) SELECT INVESTIMENTOS S/A, bem como os credores EZIO BACHLE, GUILHERME PELEGRINI BRIANEZ, IGNEZ MARCHI BACHLE, TULITEL SISTEMAS DE SEGURANÇA LTDA., CASA LUFER COMÉRCIO DE FERRAGENS LTDA. , ANDREIA TIRLONI DE CAMPOS, IZILDA APARECIDA RANOLFI, RODRIGO AUGUSTO COSTA OLIVEIRA, ALEXANDRE TAUBE CONCEIÇÃO, TATIANE JASPER BACHLE, FERNANDO RODRIGUES , ADEMIR JOVANINI AUGUSTO FILHO , HIAGO MURILO HRSTMANN, ROMANO BUDIN, compromissário(a) vendedor(a) ROMANO BUDIN, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/06/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CLAUDIO SALVETTI D ANGELO
JUIZ DE DIREITO