

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPOLIO DE SILVIO TIROLI** (CPF: 096.808.028-68), na pessoa de seu inventariante **ROBERVAL JOSE TIROLI** (CPF: 707.323.028-20), **SEBASTIÃO BATISTA DE OLIVEIRA** (CPF: 157.646.058-49), **ROBERVAL JOSE TIROLI** (CPF: 707.323.028-20), **HELIO JOSÉ TIROLI** (CPF: 095.688.248-04), **ESPOLIO DE EDSON AMÉRICO TIROLI** (CPF: 709.416.708-30), na pessoa de seu inventariante **SILVIO BIAZON TIROLI** (CPF: 288.145.738-08), coproprietário(a) **NEUZA LUIZA DOS REIS DE OLIVEIRA** (CPF: 257.274.148-22), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0004490-67.2012.8.26.0415**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PALMITAL/SP**, requerida por **ANTONIO CARLOS ZULIM** (CPF: 826.898.498-87).

O Dr. LUCAS EDUARDO SGUISSARDI ROY, MM. Juiz 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - FRAÇÃO IDEAL DE 20% OU 5 ALQUEIRES DO IMÓVEL DESCRITO: UMA ÁREA DE TERRAS, situada no lugar denominado BARRA DO RIBEIRÃO PAU D'ALHO, na FAZENDA PAU D'ALHO, com 60,499998194 ha de terras, neste município e comarca de **Palmital/SP**, com a seguinte descrição: iniciando a descrição deste perímetro no vértice P17, situado na divisa pela margem da Estrada Municipal PMT 490 com uma Faixa de Domínio 7 metros, e com a propriedade de Milton César Orlandi, casado com Ana de Fátima Fernandes Orlandi, Isabelle Fernandes Orlandi, Felipe Gabriel Fernandes Orlandi, Eliane Orlandi da Costa, casada com Edson Rodrigues da Costa (Matrícula n.º 23.765), deste, segue confrontando-se com a propriedade de Milton César Orlandi, casado com Ana de Fátima Fernandes Orlandi, Isabelle Fernandes Orlandi, Felipe Gabriel Fernandes Orlandi, Eliane Orlandi da Costa, casada com Edson Rodrigues da Costa (Matrícula n.º 23.765), com os seguintes azimutes e distâncias: 83°38'44" e 118,572 m, até o vértice E; 174°35'28" e 122,614 m, até o vértice D; 85°49'24" e 62,256 m, até o vértice C; 178°40'03" e 68,336 m, até o vértice B; 178°40'03" e 999,263 m, até o vértice R17A; deste, segue confrontando-se com o Rio Paranapanema Energia S.A., limite de aquisição paralelo e distante 50,00 m da cota 366,00, do Rio Paranapanema, com os seguintes azimutes e distâncias: 284°55'28" e 22,266 m, até o vértice R18; 298°04'39" e 44,544 m, até o vértice R19; 309°18'14" e 38,448 m, até o vértice R20; 306°24'28" e 49,870 m, até o vértice R21; 290°36'45" e 35,205 m, até o vértice R22; 253°04'49" e 29,103 m, até o vértice R23; 219°43'23" e 47,472 m, até o vértice R24; 107°23'17" e 97,933 m, até o vértice R25; 178°12'57" e 37,916 m, até o vértice R26; 220°16'14" e 23,705 m, até o vértice R27; 244°58'51" e 48,190 m, até o vértice R28; 255°49'27" e 16,544 m, até o vértice R29; 240°55'12" e 26,091 m, até o vértice R30; 262°24'45" e 5,134 m, até o vértice R31; 301°25'39" e 29,426 m, até o vértice R32; 321°04'42" e 40,916 m, até o vértice R33; 330°05'45" e 36,222 m, até o vértice R34; 239°53'29" e 41,865 m, até o vértice R35; deste, segue pela margem do Córrego Fazenda Velha, confrontando do outro lado com propriedade de Antônio Cesar Rossini, casado com Marlene Trombini Rossini (Matrícula n.º 2.837), com os seguintes azimutes e distâncias: 338°00'52" e 233,856 m, até o vértice R36; deste, segue confrontando-se pela margem do Córrego Fazenda Velha e do outro lado com a propriedade de Neuza Luiza dos Reis de Oliveira, casada com Sebastião Batista de Oliveira (Matrícula n.º 293), com os seguintes azimutes e distâncias: 343°41'24" e 76,384 m, até o vértice R37; 332°22'03" e 231,755 m, até o vértice R38; 352°04'32" e 32,479 m, até o vértice R39; 335°38'27" e 80,619 m, até o vértice P12; deste, segue confrontando-se com a propriedade de Osvaldo dos Reis (Matrícula n.º 20.732), com os seguintes azimutes e distâncias: 23°03'52" e 44,083 m, até o vértice P13; 22°44'01" e 361,834 m, até o vértice P14; 52°00'14" e 225,950 m, até o vértice P14A; deste, segue confrontando-se com a propriedade de Marcelo José da Silva, Sandra Aparecida da Silva Abreu, casada com Wilson Brito Abreu, José Antônio da Silva Junior, casado com Ana Paula Zaccarelli Rainho Silva (Matrícula n.º 20.733), com seguintes azimutes e distância: 52°00'14" e 182,213 m, até o vértice P15, 84°56'22" e 15,059 m, até o vértice P16; deste, segue cruzando a Estrada Municipal PMT 490 com uma Faixa de Domínio 7 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 85°59'37" e 7,263 m, até o vértice P17, ponto inicial da descrição deste perímetro. BENFEITÓRIAS: casa de empregado, casa de tábuas e pequena casa de tijolos, coberta com telhas.

Cadastrado no INCRA sob o n.º 627.127.007.447, área total de 174,2400 ha; módulo rural: 16,0000 ha.; número de módulos rurais: 10,89; módulo fiscal: não consta; número de módulos fiscais: 8,7120; fração mínima de parcelamento 2,00 ha; com a denominação de "Sítio sem denominação", localização na Estrada de Palmital ao Ribeirão Pau D'Alho, tendo como declarante: Sebastião Batista de Oliveira, CPF/MF n.º 157.646.058-49. Cadastrado na Receita Federal sob n.º 5.327.086. CAR: inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural - SICAR, sob os números 35353090344423, 35353090344193, 35353090344252 e 35353090296218. Cadastrado no INCRA sob o n.º 627.127.007.447. Matrícula nº 23.764 do 1ª CRI de Palmital/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 23764, conforme **R.01(25/07/2018)**, Proprietários: NEUZA LUIZA DOS REIS DE OLIVEIRA E SEBASTIÃO BATISTA DE OLIVEIRA, **Av.02(25/08/2023)**, Existência de PENHOR AGRÍCOLA Nº 38.698, **Av.03(16/12/2024)**, Existência de PENHOR AGRÍCOLA Nº 39.166, **Av.04(03/04/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda da parte ideal correspondente 20% do imóvel.

OBS: Conforme avaliação as fls, 520 Denominado Sítio Santa Theodora II, situado na lugar denominado Barra do Ribeirão Pau D'Alho, na Fazenda Pau D'Alho, Palmital/SP Coordenadas Geográficas: -22.925486, -50.157341

Conforme decisão de fls, 490, trata da penhora da fração ideal pertencente ao executado no imóvel registrado em matrícula de nº 23.764, do CRI de Palmital (05 alqueires equivalentes a 20,00000059702481% da totalidade do imóvel - fls.457 e 488), respeitada a meaçaõ da esposa do executado.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL (FRAÇÃO IDEAL DE 20% OU 5 ALQUEIRES DO IMÓVEL) - R\$ 2.151.364,34 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.439.602,23 (maio/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/08/2026 às 10h50min, e termina em 31/08/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 31/08/2026 às 10h51min, e termina em 21/09/2026 às 10h50min.

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 - 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 lance (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 a leiloeira 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@portazuk.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 os executados ESPOLIO DE SILVIO TIROLI, SEBASTIÃO BATISTA DE OLIVEIRA, ROBERVAL JOSE TIROLI, HELIO JOSÉ TIROLI, ESPOLIO DE EDSON AMÉRICO TIROLI, coproprietário(a) NEUZA LUIZA DOS REIS DE OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/03/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Palmital, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCAS EDUARDO SGUISSARDI ROY
JUIZ DE DIREITO