

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **MARIA ELSA URBANO PITARELLO**, CPF/MF sob o nº 54.634.338-52, **ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO PITARELLO**, CPF/MF sob o nº 133.475.518-34, **VANDERLEI JOSÉ URBANO**, CPF/MF sob o nº 047.965.108-69, **VANIA APARECIDA ROCHA URBANO**, CPF/MF sob o nº 047.965.118-30, **ADEMIR ROBERTO URBANO**, CPF/MF sob o nº 440.283.268-34, **MARIA IZABEL CRISTINA RIBEIRO URBANO**, CPF/MF sob o nº 150.030.688-67, **VERA LUCIA URBANO BENEDETTI**, CPF/MF sob o nº 137.971.678-06, **PEDRO CAMILO BENEDETTI**, CPF/MF sob o nº 718.878.228-87, **JOSIMAR LUIS URBANO**, CPF/MF sob o nº 036.880.128-44, **LEONICE LUPPI URBANO**, CPF/MF sob o nº 137.465.868-52, **ESPÓLIO DE JANDYRA DUO URBANO**, CPF/MF sob o nº 363.023.988-94 expedido nos autos da Ação de Extinção de Condomínio, Processo nº 1003638-31.2018.8.26.0022, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Amparo/SP, promovida por **ROGÉRIO DE OLIVEIRA ZUANAZZI**, CPF/MF sob o nº 187.790.598-48 e **VIRGINIA MARIA ZUANAZZI**, CPF/MF sob o nº 061.872.108-83. TERCEIROS INTERESSADOS: **RAQUEL PITARELLO ARMELIN**, CPF/MF sob o nº 321.451.428-86, **RENATA PITARELO PERIN**, CPF/MF sob o nº 218.423.798-10, **RODRIGO PITARELLO**, CPF/MF sob o nº 273.295.958-88, **NELSON ARMANDO ZUANAZZI**, CPF/MF sob o nº 024.449.108-93, **OSMARINA SILOTTO ZUANAZZI**, CPF/MF sob o nº 083.292.038-98, **JOSÉ ANTONIO ZUANAZZI**, CPF/MF sob o nº 016.288.758-28.

1.1. O MM. Dr. FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" www.jikalleiloes.com.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.jikalleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.jikalleiloes.com.br , o 1º Leilão terá início no dia **01/04/2026 às 13h00**, e se encerrará dia **06/04/2026 às 13h00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **05/05/2026 às 13h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. **RELAÇÃO DO BEM:** Matrícula 273 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo/SP: Denominação: Chácara Santa Clara, Bairro de Três Pontes. A chácara referida, com a área de 3,53,00 has., confrontando ao norte com Fausto Camilotti, ao Sul com Natal Pitarello, a leste com João Porcinelli e a oeste com José Rossi, cadastrado no Incra sob o nº 625.027.005.517-4. Consta R9: Servidão de passagem convencional perpétua para implantação de torres ou postes para a passagem de linhas de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas auxiliares, e consequente

servidão de passagem por uma faixa de terras com início no ponto nº 01, situado na cerca de divisa com o Patrimônio Municipal = (estrada municipal), o qual confronta com José Rossi Sobrinho e outros, em reta, percorrendo 11,00 metros, confrontando com Ryoji Kitano, até o ponto nº 03, situado na cerca de divisa com Márcilio Urbano, daí deflete à direita, seguindo em reta, encerrando 16,00 metros, até o ponto nº 01, local onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 52,00 metros quadrados, através do imóvel objeto da presente matrícula. Servidão em favor de Companhia Paulista de Força e Luz, com sede na cidade de Campinas, inscrita no CGC sob nº 33.050.196/0001-88. **R. 20:** Dação em pagamento de partes ideais correspondente a 50% do imóvel objeto da presente matrícula em favor de NELSON ARMANDO ZUANAZZI, CPF nº 024.449.108-93 e sua mulher OSMARINA SILOTTTO ZUANAZZI, CPF nº 083.292.038-98, JOSÉ ANTÔNIO ZUANAZZI, CPG nº 016.288.758-28, VIRGÍNIA MARIA ZUANAZZI, CPF nº 061.872.108-83, e ROGÉRIO DE OLIVEIRA ZUANAZZI, CPF nº 187.790.598-48. **R. 22:** Doação de 50% do imóvel (nua propriedade) em favor de MARIA ELSA URBANO PITARELLO, JOSÉ EDUARDO PITARELLO, VANDERLEI JOSÉ URBANO, VANIA APARECIDA ROCHA URBANO, ADEMIR ROBERTO URBANO, MARIA IZABEL CRISTINA RIBEIRO URBANO, VERA LUCIA URBANO BENEDETTI, PEDRO CAMILO BENEDETTI, JOSIMAR LUIS URBANO, LEONICE LUPPI URBANO. **AV. 24:** Inscrição no sistema ambiental paulista – CAR – Cadastro Ambiental Rural sob nº 35312090263340. **AV. 26:** Penhora extraída do Processo nº 1003890-68.2017.8.26.0022 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Amparo, que figura como exequente Auto Posto Futura LTDA, CNPJ nº 56.126.956/0001-99. **AV. 27:** Falecimento de JOSÉ EDUARDO PITARELLO. **AV. 28:** a parte ideal de JOSÉ EDUARDO PITARELLO foi transmitido para MARIA ELSA URBANO PITARELLO, CPF 154.634.338-52, RODRIGO PITARELLO, CPF 273.295.958-88, RENATA PITARELLO PERIN, CPF 218.423.798-10 e RAQUEL PITARELLO ARMELIN, CPF 321.451.428-86. **AV. 29.** CANCELAMENTO de usufruto de JANDYRA DUÓ URBANO.

Conf. r. despacho de fls. 383: “...o edital para que conste que está sendo levada a hasta pública a plenitude do imóvel (usufruto e nua-propriedade)”.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em Abril de 2019, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizarem por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 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 ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens 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).

10. CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida 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.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, comercial@jikalleiloes.com.br.

Amparo, 30 de janeiro de 2026.

Dr. Fernando Leonardi Campanella

Juiz de Direito

