TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ADAMANTINA
FORO DE ADAMANTINA
1ª VARA
Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 3521-1814, Adamantina-SP - E-mail: Adamant1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1003612-06.2025.8.26.0081**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
Exequente:	**Cooperativa Agricola Mista de Adamantina**
Executado:	**Naira Caetano Augusto e outro**

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: 1003612-06.2025.8.26.0081 – Execução de Título Extrajudicial (S. de Justiça).

EXEQUENTE: Cooperativa Agrícola Mista de Adamantina, CNPJ nº 43.001.981/0001-02, por seu representante legal.

EXECUTADOS: Naira Caetano Augusto, CPF nº 397.130.988-70 e **Pedro Augusto Neto**, CPF nº 990.730.723-87.

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Promissão, CNPJ nº 44.558.856/0001-52, por seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Processos que constam na matrícula do imóvel**: nº 1000829-75.2024.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial do Foro de Adamantina/SP; nº 1000660-54.2025.8.26.0081 da 3ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP, nº 1000783-52.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP; nº 1003612-06.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP; **DETRAN/SP (Departamento Estadual de Trânsito)**, CNPJ nº 15.519.361/0001-16; **SEFAZ/SP (Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo)**, CNPJ nº 46.377.222/0001-29, por seus respectivos representantes legais.

1º LEILÃO: início em **18/11/2026, às 11h00min**, e término em **24/11/2026, às 11h00min**;
LANCE INICIAL: 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **24/11/2026, às 11h01min**, e término em **15/12/2026, às 11h00min**;
LANCE MÍNIMO: 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE I: UM (1) TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA 01, CONSISTENTE NO LOTE Nº 17, DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM DAS OLIVEIRA III", com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, no que tange à via pública, mede 16,31,m (dezesseis metros e trinta e um centímetros), confrontando-se com a Rua 01; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, mede 29,34m (vinte e nove metros e trinta e quatro centímetros), confrontando-se com o imóvel objeto da Matrícula nº 5.790, deste Oficial de Registro de Imóveis; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 29,15m (vinte e nove metros e quinze centímetros), confrontando-se com o lote nº 16, da quadra A, do loteamento; e,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003612-06.2025.8.26.0081 e o código VeEOlGx7.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ADAMANTINA
FORO DE ADAMANTINA
1ª VARA
Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 3521-1814, Adamantina-SP - E-mail: Adamant1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

por fim, nos fundos, mede 12,92m (doze metros e noventa e dois centímetros), confrontando-se com os lote nºs 28 e 29 da quadra A, do loteamento, encerrando uma área total de 426,04m² (quatrocentos e vinte e seis metros e quatro centímetros quadrados), e distante em 137,60m (cento e trinta e sete metros e sessenta centímetros), em reta, mais 11,49m (onze metros e quarenta e nove centímetros), em curva, da esquina com a Avenida Augusto Vieira. Cadastro Municipal: nº 0006314. AV. 03 (18/01/2024): **CADASTRO MUNICIPAL nº:** 14766. **MATRÍCULA:** 15.555 do 1º CRI de Promissão/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua 01, lote 17, quadra A, loteamento "Jardim das Oliveira", Promissão, SP, CEP: 16370-000 (fls. 403). **DEPOSITÁRIO:** os Executados. **ÔNUS:** Consta às fls. 244 dos autos do processo que originou este leilão e na AV. 10 da matrícula do imóvel, a penhora do imóvel objeto do leilão. Ainda na matrícula do imóvel constam: AV. 05 (10/04/2024): DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO, processo nº 1000829-75.2024.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial do Foro de Adamantina/SP, para constar que o imóvel está sujeito a penhora; AV. 06 (24/04/2025): DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO, processo nº 1000660-54.2025.8.26.0081 da 3ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP, para constar que o imóvel está sujeito a penhora; AV. 07 (24/04/2025): DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO, processo nº 1000783-52.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP, para constar que o imóvel está sujeito a penhora ou arresto; AV. 09 (04/11/2025): DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO, processo nº 1003612-06.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP. **DÉBITO DE IPTU:** Em consulta ao site da Prefeitura de Promissão em 19/09/2026 verificou-se o valor de R$6.375,42 referente crédito tributário pendente de pagamento. **AVALIAÇÃO:** R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), em julho de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), para setembro de 2026.

LOTE II: UM VEÍCULO; MARCA: VOLVO; MODELO: FH 520 6X4R; ANO: 2007; PLACAS: DAH9B71; COR: BRANCO; COM COMPRESSOR, MARCA: RYVA; COM PNEUS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO; SEM STEP; SEM BATERIAS; COM ARRANHÕES NA PINTURA, DEVIDO AO USO; NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR O FUNCIONAMENTO DO VEÍCULO; EM REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO. **LOCALIZAÇÃO:** Veículo removido e na posse do exequente. **DEPOSITÁRIO:** o Exequente. **ÔNUS:** Restrição de transferência por ordem do Juízo do processo em comento (fls. 183). **DÉBITO DE IPVA/LICENCIAMENTO/MULTAS:** Não há nos autos informação quanto ao RENAVAM do veículo para verificação de eventuais débitos pendentes sobre o veículo, razão pela qual, inclui-se o DETRAN/SP e a SEFAZ/SP, como terceiros interessados. **AVALIAÇÃO:** R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) em 05/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R$ 274.907,91, em julho de 2026 (fls. 537/540), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003612-06.2025.8.26.0081 e o código VeEOlGx7.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ADAMANTINA
FORO DE ADAMANTINA
1ª VARA
Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 3521-1814, Adamantina-SP - E-mail: Adamant1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

II - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza propter rem, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC2, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC3. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.4 Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

III - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003612-06.2025.8.26.0081 e o código VeEOlGx7.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ADAMANTINA
FORO DE ADAMANTINA
1ª VARA
Avenida Adhemar de Barros, 133, ., Centro - CEP 17800-000, Fone: (18) 3521-1814, Adamantina-SP - E-mail: Adamant1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Ficam intimados **Naira Caetano Augusto; Pedro Augusto Neto**, e os interessados **Prefeitura Municipal de Promissão, por seu representante legal; Ocupante do imóvel; Processos que constam na matrícula do imóvel: nº 1000829-75.2024.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial do Foro de Adamantina/SP; nº 1000660-54.2025.8.26.0081 da 3ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP, nº 1000783-52.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP; nº 1003612-06.2025.8.26.0081 da 1ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina/SP; DETRAN/SP (Departamento Estadual de Trânsito); SEFAZ/SP (Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo), ambos por seus respectivos representantes legais**, bem como aqueles não descritos acima, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação judicial eletrônica em questão, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

DR. FÁBIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA

Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FABIO ALEXANDRE MARINELLI SOLA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1003612-06.2025.8.26.0081 e o código VeEOlGx7.