

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

A **Dra. Fabíola Giovanna Barrea Moretti**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1005874-32.2015.8.26.0451 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: AGNALDO ANTONIO CASTELUCCI E MARISA DE MELLO CASTELLUCCI, CNPJ: 08.615.434/0001-08, na pessoa de seu representante legal;

Executado: MARCOS AURÉLIO DOMINGUES, CPF: 076.847.879-00 ou **MARCOS AURÉLIO DOMINGUES MAZZI**, CPF: 253.338.988-98 (FLS. 170/173).

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE TIROS/MG;
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor hipotecário);
- UNIÃO – FAZENDA NACIONAL;
- INCRA;
- RECEITA FEDERAL DO BRASIL;
- DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- VARA ÚNICA DA COMARCA DE TIROS/MG, processo nº 5000830-42.2022.8.13.0689 (Carta precatória, processo de origem: 1005874-32.2015.8.26.0451);

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 16:45hs, e término em 02/04/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 717.333,36, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 16:46hs, e término em 23/04/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 430.400,016, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FAZENDA DOIS IRMÃOS, UMA PARTE DE TERRAS, DIVIDIDA E DEMARCADA, SITUADA NA FAZENDA JAGUARÁ, NO DISTRITO DE CANASTRÃO, DO MUNICÍPIO E COMARCA DE TIROS/MG, LUGAR DENOMINADO “FAZENDA DOIS IRMÃOS”, COM A ÁREA EXATA DE 250.00.00 HÁS, dentro dos limites e confrontações seguintes: parte este roteiro do marco MP-01, encravado no ponto de coordenadas UTM N 7.946.711 e 418.084, cravada na divisa dessa área com terras de Osvaldo José Gontijo e Richardson Ferreira Fontes, de onde segue a montante do córrego por 1.534,20m até o marco M-03, onde reflete a direita e segue, por uma grota 204,39m até o marco M-21, confrontando até aqui com terras de Richardson Ferreira Fontes: no marco M-21, deflete a esquerda e segue 77,37m, deflete a direita e segue 191,05m no rumo 35°56'30" SW até o marco M-22, onde deflete a esquerda e segue 77,37m no rumo 6°25'10" SW até o marco M-24, onde deflete a direita e segue 84,13m no rumo 00°44'53" SW até o marco M-25, onde deflete a direita e segue 208,20m no rumo 10°55'10" SW até o marco M-26, onde deflete a esquerda e segue 92,90m no rumo 7°04'13" SE até o marco M-27, onde deflete a direita e segue 136,68m o rumo 20°08'08" SW até o marco M-28 manda Tiros a Canastrão e a área remanescente de Celso Luiz Zamberlan; No marco M-28, deflete a direita e segue 1.415,46m no rumo 69°43'28" NW confrontando com a área remanescente de Celso Luiz Zamberlan até o marco M-29, cravado na cabeceira de um córrego, de onde segue a jusante do córrego por 727,63m até o marco M-20, cravado na confluência com um outro córrego; daí, deflete a esquerda e segue por 1.702,71m a jusante deste outro córrego e confrontando com terras de Osvaldo José Gontijo até o marco MP-01 da partida deste roteiro. NIRF 0.653.670-O. INCRA: 950.025.182.435-O. CCIR: 05575902095.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 475): Fazenda de difícil acesso em relação a Tiros, sendo apenas estrada de terra. Solo pedregoso, composto por nativos, sem benfeitorias, topografia ondulada.

Matrícula nº: 9.238 do Cartório de Registro de Imóveis de Tiros/MG.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 232 e 379 dos autos, bem como **AV. 5 e 6** da matrícula. Consta no **R. 2 HIPOTECA** cédular de primeiro grau, no **R. 3 HIPOTECA** cédular de segundo grau e no **R. 4 HIPOTECA** cédular de terceiro grau junto à Caixa Econômica Federal - CEF.

CONTRIBUINTE nº: 0.653.670-0 (NIRF); 950.025.182.435-0 (INCRA); 0.557.590.209-5 (CCIR). Em pesquisa realizada em novembro de 2024, não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), conforme certidão positiva com efeitos negativos emitida pelo Ministério da Fazenda. **DEPOSITÁRIO:** Marcos Aurélio Domingues Mazzi.

Avaliação: R\$ 625.000,00, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 31.633,76, em maio de 2015, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Piracicaba/SP, 06 de fevereiro de 2026.

Dra. Fabíola Giovanna Barrea Moretti

Juíza de Direito