

## 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE DESCALVADO/SP

O **Dr. Raphael Magno Resende Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Descalvado/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0001678-61.2000.8.26.0160/01**- Falência.

**FALIDO: MASSA FALIDA DE PEDRO DONIZETTI COSTA**, CNPJ: 74.586.298/0001-08, na pessoa da Administradora Judicial;

**ADMINISTRADORA JUDICIAL: GIOVANA CRISTINA DOS SANTOS**, OAB/SP nº 217.751;

### INTERESSADOS:

- **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO;**
- **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **UNIÃO FEDERAL – PRFN;**
- **PREFEITURA DE DESCALVADO/SP;**
- **MAGALI APARECIDA JOAQUIM COSTA**, CPF: 109.908.238-22;
- **PEDRO CASTIGLIONI**, CPF: 366.046.908-49;
- **PEDRO AUGUSTO CIRELLI CASTIGLIORI**, CPF: 348.103.928-05;
- **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU**, CNPJ: 67.960.229/0001-49, na pessoa do seu representante legal;
- **DEMAIS INTERESSADOS E CREDORES HABILITADOS;**

**DOS LEILÕES:**

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **15/05/2026, às 14:00hs**, e termina no dia **18/05/2026**, a partir **das 14:00hs**.

**LANCE MÍNIMO: R\$ 500.814,90**, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJSP para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **18/05/2026, às 14:01hs**, e termina no dia **08/06/2026**, a partir **das 14:00hs**.

**LANCE MÍNIMO: R\$ 400.651,92**, correspondentes a **80%** do valor de avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL, RESPECTIVO TERRENO E QUINTA COM FRENTE PARA A RUA BARÃO DO DESCALVADO, Nº 336, NESTA CIDADE**, medindo 16,00 metros de frente; 17,30 metros da frente aos fundos na face lateral em que confronta com propriedade de Clovis Faria Ferreira; na outra face lateral, partindo da frente em direção aos fundos, segue numa distância de 14,50 metros, confrontando com propriedade de Abdala Arruda. Em seguida, deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Francisco Ravase, numa distância de 8,30 metros, ponto em que deflete à esquerda e segue com a mesma confrontação, numa distância de 2,80 metros, alcançando a face de fundo, onde com deflexão à direita, segue numa distância de 7,70 metros, confrontando com propriedade de Silvio Alves de Oliveira Guimarães, alcançando a divisa da propriedade de Clovis Faria Ferreira, fechando o perímetro com a área de 253,56 metros quadrados.

**Consta do laudo de avaliação (fl. 1.321/1.325):** O imóvel constitui-se de um terreno com benfeitorias, sendo uma casa de padrão alto, porém, muito antiga, necessitando de reformas importantes na pintura e solução de problemas de infiltração.

**Matrícula:** 4.355 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

**ÔNUS:** A **ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. 827 dos autos. Consta, no **R.08, ALIENAÇÃO** do imóvel pelo falido a Pedro Castiglioni. Consta, no **R.13, ALIENAÇÃO** do imóvel por Pedro Castiglioni a Pedro Augusto Cirelli Castiglioni. Consta, no **R.32, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Cooperativa de Crédito Crediguaçu – Sicoob Crediguaçu. **Consta dos autos, fls. 943/950, o acórdão que negou provimento a apelação (autos n. 9183412-63.2009.8.26.0000) mantendo a sentença de improcedência do pedido de restituição**

**(autos n. 0004899-08.2007.8.26.0160) formulado por Pedro Castiglioni em face da Massa Falida, reputando-se ineficaz a negociação do imóvel realizada entre o autor, Pedro Castiglioni e o falido, em face à massa falida, transitado em julgado. Eventual regularização do imóvel junto ao cartório registral e aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE: 01-01-029-0065-001 (fls. 1263).** Em pesquisa realizada em 18/02/2026, não constam **débitos fiscais**.

**Avaliação:** R\$ 495.000,00, em agosto de 2025.

**DEPOSITÁRIO:** Pedro Castiglioni.

**DOS BENS:** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não cabendo qualquer reclamação posterior, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houver, antes das datas designadas para a alienação. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do bem móvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do móvel, deverão ser levantadas diretamente pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. Os bens objetos da alienação estarão livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho (art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005). O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS:** O bem será leiloado em duas etapas, sendo que, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação atualizado do bem; e, na segunda etapa, serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à **80%** do valor de avaliação, que serão submetidos ao juízo para homologação, nos termos da r. decisão de fls. 1197/1198 dos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro: [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem imóvel a ser apregoado, bem como em jornal de ampla circulação local.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) e será pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na **JUCESP sob o nº 464**.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados **EXCLUSIVAMENTE** pela Internet, através do Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** 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 através de **GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL** em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO** no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, por meio de guia que será enviada por e-mail ao arrematante.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE:** Não sendo efetuado o depósito do valor do lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Havendo desistência do arrematante ou o não pagamento do respectivo preço fica, desde logo, fixada multa de 20% (vinte por cento) da avaliação, que reverterá para o pagamento da dívida. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em

face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**CONDIÇÕES GERAIS:** As medidas e descrições dos bens móveis, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo de falência. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Descalvado/SP, 18 de fevereiro de 2026.

**Dr. Raphael Magno Resende Santos,**

Juiz de Direito