

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI (SP).

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das Partes Exequente(s): **LUIZ CARLOS RODRIGUES BORINI**, inscrito no CPF nº 300.249.198-53, e **LUCAS DIAS ASTOLPHI**, inscrito no CPF nº. 216.578.028-41, o(a)(s) Executado(a)(s): **H. DOS SANTOS BRITO LOTEAMENTOS LTDA – ME**, CNPJ nº 09.028.823/0001-08, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s), advogado(s), demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GLICÉRIO/SP – DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL**.

O Doutor LUCAS GAJARDONI FERNANDES, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI (SP), na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **0002369-61.2022.8.26.0077 – Cumprimento de Sentença - Mútuo**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO: O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO terá início no 27 de abril de 2026, à partir das 11h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 30/04/2026, às 11h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **30/04/2026, a partir das 11h01min**, se estendendo até o dia **19/05/2026, às 11h00**, sendo admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 681), sendo a avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As avaliações serão atualizadas com base nos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns.

Somente será realizada a segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos anteriores ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do fechamento por igual período de tempo, visando à manifestação de eventuais licitantes.

Considerar todos os horários mencionados como horários de Brasília.

DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:

(I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital;

(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha;

(III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara;

(IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

Serão objeto da hasta pública os bens imóveis descritos de fls. 95/124, penhorados pela r. decisão de fls. 125, avaliados às fls. 372/383 e a avaliação homologada conforme r. decisão de fls. 411.

TODOS OS BENS IMÓVEIS OBJETO DO LEILÃO CORRESPONDEM AOS LOTES QUE SE ENCONTRAM NO CONDOMÍNIO CASTELAMARE II, BAIRRO MACUQUINHO, CIDADE DE GLICÉRIO, COMARCA DE PENÁPOLIS/SP

DOS BENS:

LOTE 1

BEM: Matrícula nº 41.538 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “03”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,89 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Palmeiras, 23,59 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 04, 23,59 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 02, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 05. **Cadastro Municipal sob nº 5412.11.1.10.03.** Conforme **AV.001** da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 132. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 2

BEM: Matrícula nº 41.539 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “04”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 267,77 metros quadrados, medindo 3,75 metros de frente para a Rua das Palmeiras, 13,34 metros em curva circular à esquerda, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Palmeiras com a Rua das Orquideas, 15,35 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com a Rua das Orquideas, 23,59 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 03, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 05. **Cadastro Municipal sob nº 5413.11.1.10.04.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial.

LOCALIZAÇÃO: Rua das Palmeiras nº 120. **ÔNUS:** AV. 002 – PENHORA EXEQUENDA.

Avaliação: 43.000,00 (quarenta e três mil reais), em maio de 2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 3

BEM: Matrícula nº 41.545 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “10”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua das Orquideas, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 11, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 09, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 25. **Cadastro Municipal sob nº 5419.11.1.10.10.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 84. **ÔNUS:** AV.002 - PENHORA EXEQUENDA. Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 4

BEM: Matrícula nº 41.551 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “16”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 260,05 metros quadrados, medindo 2,17 metros de frente para a Rua das Azaléias, 14,92 metros em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros na confluência da Rua das Azaléias com a Rua das Orquideas, 13,72 metros do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente confrontando com Rua das Orquideas, 23,55 metros do lado direito confrontando com o lote 17, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 15. **Cadastro Municipal sob nº 5425.11.1.10.16.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 119. **ÔNUS:** AV.002 – PENHORA EXEQUENDA. Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 5

BEM: Matrícula nº 41.552 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “17”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,45 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Azaléias, 23,56 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 18, 23,55 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 16, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 15. **Cadastro Municipal sob nº 5426.11.1.10.17.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 131. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 6

BEM: Matrícula nº 41.553 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “18”, da quadra “A”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,62 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Azaléias, 23,58 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 19, 23,56 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 17, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 20. **Cadastro Municipal sob nº 5427.11.1.10.18.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 143. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 7

BEM: Matrícula nº 41.565 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “01”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 260,61 metros quadrados, medindo 2,16 metros de frente para a Rua das Palmeiras,

mais 14,93 metros em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Palmeiras com a Rua das Orquideas, 13,76 metros do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente confrontando com a Rua das Orquideas, 23,59 metros do lado direito confrontando com o lote 30, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 02. **Cadastro Municipal sob nº 5440.11.1.11.01.** Conforme AV.001 da referida matrícula: pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso de destinação comercial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 100. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 8

BEM: Matrícula nº 41.579 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “15”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,45 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Azaléias, 23,56 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 14, 23,55 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 16, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 17. **Cadastro Municipal sob nº 5454.11.1.11.15.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 73. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 9

BEM: Matrícula nº 41.580 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “16”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 260,05 metros quadrados, medindo 2,17 metros de frente para a Rua das Azaléias, mais 14,92 metros em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Azaléias com a Rua das Anturios, 13,72 metros do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente confrontando com a Rua dos Amturios, 23,55 metros do lado direito confrontando com o lote 15, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 17. **Cadastro Municipal sob nº 5455.11.1.11.16.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima

matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 61. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 10

BEM: Matrícula nº 41.592 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “28”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 267,77 metros quadrados, medindo 3,75 metros de frente para a Rua das Palmeiras, mais 13,34 metros em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Palmeiras com a Rua dos Anturios, 15,35 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente confrontando com a Rua dos Anturios, 23,59 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 29, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 27. **Cadastro Municipal sob nº 5467.11.1.11.28.** Conforme AV.001 da referida matrícula: pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso de destinação comercial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 62. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 11

BEM: Matrícula nº 41.593 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “29”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,89 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Palmeiras, 23,59 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 28, 23,59 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 30, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 27. **Cadastro Municipal sob nº 5468.11.1.11.29.** Conforme AV.001 da referida matrícula: pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso de destinação comercial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 74. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 12

BEM: Matrícula nº 41.594 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “30”, da quadra “B”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,89 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua das Palmeiras, 23,59 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 29, 23,59 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 01, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 02. **Cadastro Municipal sob nº 5469.11.1.11.30.** Conforme AV.001 da referida matrícula: pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso de destinação comercial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 86. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

LOTE 13

BEM: Matrícula nº 41.595 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “01”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 260,61 metros quadrados, medindo 2,16 metros de frente para a Rua das Palmeiras, mais 14,93 metros em curva circular à direita, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Palmeiras com a Rua dos Anturios, 13,76 metros do lado esquerdo de quem olha o imóvel de frente confrontando com a Rua dos Anturios, 23,59 metros do lado direito confrontando com o lote 30, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 02. **Cadastro Municipal sob nº 5470.11.1.12.01.** Conforme AV.001 da referida matrícula: pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso de destinação comercial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Palmeiras nº 44. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 14

BEM: Matrícula nº 41.596 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número "02", da quadra "C", do loteamento denominado "Castelamares 2", área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 01, e com o lote 30, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 03, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 27. **Cadastro Municipal sob nº 5471.11.1.12.02.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 133. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 15

BEM: Matrícula nº 41.599 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número "05", da quadra "C", do loteamento denominado "Castelamares 2", área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 04, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 06, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 24. **Cadastro Municipal sob nº 5474.11.1.12.05.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 103. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 16

BEM: Matrícula nº 41.600 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número "06", da quadra "C", do loteamento denominado "Castelamares 2", área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 05,

23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 07, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 23. **Cadastro Municipal sob nº 5475.11.1.12.06.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 93. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 17

BEM: Matrícula nº 41.601 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “07”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 06, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 08, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 22. **Cadastro Municipal sob nº 5476.11.1.12.07.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 83. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 18

BEM: Matrícula nº 41.602 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “08”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 07, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 09, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 21. **Cadastro Municipal sob nº 5477.11.1.12.08.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 73. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 19

BEM: Matrícula nº 41.603 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “09”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 08, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 10, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 20. **Cadastro Municipal sob nº 5478.11.1.12.09.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 63. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 20

BEM: Matrícula nº 41.605 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “11”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 10, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 12, e 10,47 metros nos fundos confrontando com o lote 18. **Cadastro Municipal sob nº 5480.11.1.12.11.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 43. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 21

BEM: Matrícula nº 41.606 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “12”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 250,14 metros quadrados, medindo 10,47 metros de frente para a Rua dos Antúrios, 23,99 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 11, 23,99 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 13 e com o lote 14, e 10,47 metros

nos fundos confrontando com o lote 17. **Cadastro Municipal sob nº 5481.11.1.12.12.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Antúrios nº 33. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 44.793,35 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa e três reais e trinta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 22

BEM: Matrícula nº 41.607 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “13”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 267,63 metros quadrados, medindo 3,74 metros de frente para a Rua das Azaléas, mais 13,35 metros em curva circular à esquerda, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua das Azaléias com a Rua dos Antúrios, 15,34 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente confrontado com a Rua dos Antúrios, 23,58 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 14, e 12,00 metros nos fundos confrontando com o lote 12. **Cadastro Municipal sob nº 5482.11.1.12.13.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 43. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 43.000,00 (quarenta mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.152,85 (quarenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em março/2026.

LOTE 23

BEM: Matrícula nº 41.608 do CRI de Penápolis - SP Imóvel: Um lote de terreno sob número “14”, da quadra “C”, do loteamento denominado “Castelamares 2”, área de expansão urbana do distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, Estado de São Paulo, com a área de 281,62 metros quadrados, medindo 11,99 metros de frente para a Rua dos Azaléias, 23,58 metros do lado direito de quem olha o imóvel de frente, confrontando com o lote 13, 23,56 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 15, e 11,99 metros nos fundos confrontando com o lote 12. **Cadastro Municipal sob nº 5483.11.1.12.14.** Conforme AV.001 da referida matrícula, pesam sobre o terreno acima matriculado restrições quanto ao seu uso, de destinação residencial. **LOCALIZAÇÃO:** Rua das Azaleias nº 31. **ÔNUS: AV.002 – PENHORA EXEQUENDA.** Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), em maio/2023.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 50.392,52 (cinquenta mil, trezentos e noventa e dois reais e cinquenta e dois centavos), em março/2026.

Observações constantes no Laudo de Avaliação:

1) No Laudo de Avaliação há registros fotográficos do Condomínio Castelamare II.

2) Do acesso: O acesso ao Condomínio Castelamare II, se dá partindo de Penápolis, é pela estrada vicinal Francisco Salla, e partindo de Glicério pela estrada vicinal Francisco Barbosa de Carvalho. Distante 29 Km de Penápolis; 20 Km de Glicério; 39 Km de Birigui; 54 Km de Araçatuba; 11 Km de Brejo Alegre; e 25 Km de Buritama.

As duas estradas vicinais de acesso aos imóveis, tanto partindo de Penápolis como de Glicério, são asfaltadas, de pista simples e mão dupla de direção com acostamento. As estradas, tanto partindo de Glicério (Francisco Barbosa de Carvalho) como de Penápolis (Francisco Salla), encontram-se em bom estado de conservação, foram totalmente recapeadas recentemente, ambas se encontram no trevo da Olaria R-1 até chegar à via, perpendicular à direita, que dá acesso ao condomínio. Esta estrada, por sua vez, é de terra batida e bom estado de conservação, até a portaria tem distância de 2,2 km. Os logradouros do condomínio e outros vizinhos são de terra batida, normalmente estão sempre em bom estado, não há vias asfaltadas, guias ou sarjetas

3) Das Características: **a)** O condomínio de ranchos Castelamare 2 é composto de vários ranchos, ficam ao largo das margens da represa do Rio Bonito, **b)** O loteamento Castelamare 2 tem boa estrutura condominial e acesso com portaria 24 horas, há energia elétrica, iluminação, poço profundo com sistema de distribuição de água potável, Internet com wi-fi, porém não há calçamento, guias/sarjetas e/ou pavimentação nos logradouros, o município, por sua vez, presta serviços de coleta de rejeitos sólidos e linha de ônibus escolar para transporte de alunos. A localização do condomínio é boa em face das cidades da região com acesso por vias asfaltadas. Os lotes ficam, aproximadamente, 300 a metros do rio, mas há áreas comuns de lazer, embarcadouros, passarelas para pesca, quiosques com churrasqueiras, playground, duchas, lago com chafariz, academia ao ar livre e áreas verdes. As construções do condomínio, especificamente do Castelamare 2, são de padrão baixo a médio, embora os demais loteamentos tenham ranchos com padrão médio/alto, inclusive construções às margens da represa

Observações gerais **1)** Os imóveis podem estar ocupados de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **2) Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 603.418,07 (seiscentos e três mil, quatrocentos e dezoito reais e sete centavos), em novembro/2024.

VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO: (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

DOS DÉBITOS/ÔNUS: (I) O arrematante arcará com eventuais 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.** (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, desvinculação de débitos tributários e fiscais, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

DOS LANCES: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação no leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º, Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) *Caso não haja manifestação escrita ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse em parcelamento, será considerado, para todos os efeitos, "PAGAMENTO À VISTA".*

Observação: i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após declarado, diretamente à Leiloeira, através de transação bancária em conta corrente, cujos dados serão encaminhados ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) **Os Bens serão alienados em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;**

(b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (iv) Os imóveis podem estar ocupados de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira

comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j)** Se o exequente arrematar o bem 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as Partes Partes Exequente(s): **LUIZ CARLOS RODRIGUES BORINI e LUCAS DIAS ASTOLPHI**, inscrito no CPF nº. 216.578.028-41, o(a)(s) Executado(a)(s): **H. DOS SANTOS BRITO LOTEAMENTOS LTDA – ME**, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s), demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GLICÉRIO/SP – DEPARTAMENTO DE RECEITA MUNICIPAL**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Birigui (SP), 13 de março de 2026.

Doutor LUCAS GAJARDONI FERNANDES, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI (SP).