

1ª VARA DA COMARCA DE POMPÉIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **WALTER CHICARELLI** inscrito no CPF sob nº 252.751.438-34 e sua cônjuge/co-proprietária **ESPÓLIO DE IZABEL APARECIDA PILON CHICARELLI** inscrita no CPF sob nº 161.785.198-18, na pessoa do inventariante **WALTER CHICARELLI, e demais interessados.** O **DR. RODRIGO MARTINS MARQUES**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **JOSÉ ANSELMO DORETTO** move em face do referido requerido - Processo nº **1000118-03.2015.8.26.0464** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 22/07/2026 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 27/07/2026 às 14:30h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 17/08/2026 às 14:30h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não seja inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Walter Chicarelli, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel rural com A.T 18,0673 hectares (Parte ideal de 18,0673 dentro de 36,1346 hectares) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel rural, "Fazenda Nossa Senhora Aparecida-Gleba A", com a **área total de 36,1346 hectares** de terras, situado neste distrito, município e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: Tem início no ponto P1, localizado

na margem da faixa de domínio da Estrada Municipal PMP-152, onde também confronta com Antonio Indalecio do Vale; daí até o ponto P2 segue pela margem da faixa de domínio da Estrada Municipal PMP-152 com azimute verdadeiro de 350°29'31" e distância de 40,82 metros, do ponto P2 até o ponto P3 segue com azimute verdadeiro de 340°55'17" e distância de 35,96 metros, do ponto P3 até o ponto P4 segue com azimute verdadeiro de 331°42'57" e distância de 399,73 metros, do ponto P4 até o ponto P5 segue com azimute verdadeiro de 331°49'41" e distância de 59,86 metros, do ponto P5 até o ponto P6 segue com azimute verdadeiro de 351°16'18" e distância de 55,45 metros, do ponto P6 até o ponto P7 segue com azimute verdadeiro de 17°10'37" e distância de 31,37 metros, do ponto P7 até o ponto P8 segue com azimute verdadeiro de 27°39'37" e distância de 92,59 metros, do ponto P8 até o ponto P9 segue com azimute verdadeiro de 24°37'50" e distância de 125,37 metros, do ponto P9 até o ponto P10 segue com azimute verdadeiro de 30°2'18" e distância de 155,63 metros, do ponto P10 até o ponto P11 segue com azimute verdadeiro de 34°25'59" e distância de 46,46 metros, do ponto P11 até o ponto P12 segue com azimute verdadeiro de 44°39'24" e distância de 139,65 metros, confrontando do ponto P1 ao ponto P12 com a Estrada Municipal PMP-152; do ponto P12 até o ponto P13 segue com azimute verdadeiro de 141°51'7" e distância de 600,18 metros, confrontando com Alexandre Gagliardi Ramos e outros; do ponto P13 até o ponto P1, marco inicial da descrição deste imóvel, segue azimute verdadeiro de 247°42'7" e distância de 707,98 metros, confrontando com Alexandre Gagliardi Ramos e outros e também com Antonio Indalecio do Vale, encerrando assim uma **área de 36,1346 hectares**: devidamente cadastrado no INCRA, sob o nº 621.129.007.587-7, área total 133,10, mod. fiscal 18,00, n. de mod. fiscais 7,3900, mod. Rural 30,1131, nº de mod. Rurais 4,42, fração mínima de parcelamento 2,0, com a denominação de "FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA" e na Receita Federal sob nº 3.098.015-1. **Consta** na **Av.03** que o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se "SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA". **Consta** no **Lauda/Parecer Técnico sobre o valor de venda de Imóvel Rural de fls. 264/280**, realizado pelo Perito em 17/10/2025, características do imóvel: irregular; acidentado com regularização topográfica; declive; plano; dimensões: 36,1346ha; Delimitação: nihil; Ocupação: ocupado pelo proprietário. Microrregião do avaliando: Usos predominantes: Rural; Acesso: Bom; Valorização Imobiliária: Ruim; Localização: No polo secundário, em logradouro secundário; Escala de localização: (X) 8. **Sítio Nossa Senhora Aparecida, Pompéia/SP. Imóvel matrícula nº 11.731 do CRI de Pompéia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Bebedouro/SP, no proc. nº 1000850-25.2017.8.26.0072, movida por Cooper Citrus Cooperativa de Produtores Rurais; **R.06-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Pompéia/SP, no proc. nº 1001528-28.2017.8.26.0464, movida por J.D.B. Distribuidora e Representações LTDA.; **R.07-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.303.403,97 (um milhão, trezentos e três mil, quatrocentos e três reais e noventa e sete centavos), para Maio/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 297/299**, o débito exequendo no valor de **R\$ 208.164,81** (duzentos e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e oitenta e um centavos), atualizado em 03/03/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Pompéia/SP, 10 de Junho de 2026.

DR. RODRIGO MARTINS MARQUES

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - SP