

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LINS – SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação do requerido **RONALDO LUIZ PACELLI** inscrito no CPF sob nº 991.388.678-34, dos co-proprietários **MARIA JANETE DA SILVA GUEDES** inscrita no CPF sob nº 133.459.858-45, **MARILDA CRISTINA PACELLI** inscrita no CPF sob nº 067.000.238-07, **PATRÍCIA CRISTINA PACELLI CAMARGO** inscrita no CPF sob nº 170.351.278-28 e seu cônjuge **LUIZ CARLOS CAMARGO** inscrito no CPF sob nº 130.968.868-06, **e demais interessados**. A **DRA. LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lins - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão único de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **MURILO CARLOS DE SOUZA BATISTA** move em face do referido requerido - Processo nº **0003194-41.2025.8.26.0322** - 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 Leilão Único terá início no dia 25/09/2026 à partir das 14:05h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 26/10/2026 às 14:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **87,50%** (oitenta e sete inteiros e cinquenta décimos por cento) do valor da avaliação ou, sendo o imóvel de incapaz, por valor não inferior a 80% da avaliação (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

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. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

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 proprietário, quando da penhora.

DA REMIÇÃO: O Executado, após a realização da alienação do bem (Resolução 236/16 do CNJ), pagar a dívida, na forma do art. 826 do CPC, deverá apresentar a guia comprobatória do referido pagamento, até a assinatura do auto de adjudicação, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas devidos ao credor, bem como, a comissão devida à empresa Gestora do Leilão, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de Leilão, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem.

DO ACORDO: Se as partes entabularem acordo após a realização da alienação (Resolução 236/16 do CNJ), fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao leiloeiro designado, de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

DA ADJUDICAÇÃO: Hipótese na qual a comissão da gestora será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido

das despesas com a publicação do edital, a ser pago por aquele que adjudicar. Ciente a parte exequente da possibilidade de participar do leilão, conforme as regras do edital e em igualdade de condições com os terceiros (A.I 2228846-48.2019.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Des. Rel. Marcondes D'angelo, j. em 28 de novembro de 2019), bem como da impossibilidade de adjudicação (posterior ao leilão), por valor inferior ao da avaliação.

DOS EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes, venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão, considerando que foi o Exequente quem deu causa à constrição, já que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva. Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao(à) leiloeiro(a) designado(a), a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

DA DESISTÊNCIA: Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições. Em caso de desistência, renúncia ou reconhecimento do pedido, as despesas serão pagas pela parte que desistiu, renunciou ou reconheceu, sendo a comissão da gestora de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

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. Se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual das despesas, sob pena de o (a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

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 comercial/residencial com A.T 240,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um lote de terreno sob nº 3 (três) da quadra nº 2 (dois), somando uma **área geral de 240,00 metros quadrados**, mais ou menos, medindo 12,00 metros da frente e de fundos, mais ou menos, por 20,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, mais ou menos, situado com frente para a avenida São Paulo, no loteamento denominado Vila Cinquentenário da Imigração Japonesa, subúrbios desta cidade de Lins, confrontando-se: pela frente com a via pública - Avenida São Paulo, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 2, do lado esquerdo com o lote nº 4, e finalmente nos fundos com o lote nº 13, lotes esses confinantes da mesma quadra e de quem de direito. **Consta no R.03** que no imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial, de alvenaria, com cobertura de telhas francesas, contendo as seguintes dependências: 01 sala, 01 cozinha, 02 dormitórios, 01 W.C., com área total construída de 53,00m²,

com face para a Rua São Paulo, nº 1.370, nesta cidade e comarca de Lins/SP. **Consta no Termo de Avaliação de Imóvel de fls. 142**, realizado pelo Perito em 15/07/2026, que trata-se de um imóvel residencial com ponto comercial na parte frontal, com a descrição interna desconhecida, pois não foi possível realizar a avaliação presencialmente; terreno abaixo do nível da rua com 240,00 metros quadrados. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 144**, realizado pelo Perito em 20/07/2026, que trata-se de um imóvel residencial com a descrição interna desconhecida, sendo um salão na parte da frente, e uma casa residencial abaixo do nível da rua, não foi conectado a área construída atualizada do imóvel na certidão de matrícula, e no valor venal municipal, terreno com 240,00m². **Imóvel localizado na Rua São Paulo, nº 1.370, Vila Cinquentenário da Imigração Japonesa, Lins/SP. Imóvel matrícula nº 493 do CRI de Lins/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 187.431,99 (cento e oitenta e sete mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e nove centavos) para Julho/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de RONALDO LUIZ PACELLI que corresponde a 25% do Imóvel (1/4 do Imóvel) terá desconto de 50% em 2º leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º leilão (75% do imóvel pertencente aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 87,50% (75% dos co-proprietários não executados + 12,50% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 136, o débito exequendo no valor de **R\$ 76.754,88** (setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), atualizado em 29/06/2026.

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. Lins/SP, 04 de Agosto de 2026.

DRA. LÍCIA EBURNEO IZEPPE PENA

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Lins - SP