

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bens imóveis e para intimação dos executados **ALEXANDRE MASSAYUKE MAEHASHE** (CPF: 705.712.108-30), **DOUGLAS BENEDITO ZANGIROLAMI** (CPF: 092.314.638-53), **ANTONIO CARLOS MANZINI** (CPF: 426.828.198-34), **FRANCISCO ROBERTO CAMOLESI** (CPF: 722.988.478-00), seu cônjuge e coproprietária **ELZA MARIA HELLMEISTER CAMOLESI** (CPF: 850.546.238-68), **RUBENS CHIARA** (CPF: 032.107.158-15), os coproprietários **SANDRA HELENA CHIARA VALARELI** (CPF: 164.533.768-57), **RUBIANA CHIARA AZOIA** (CPF: 137.305.718-18), **FABIANO CHIARA** (CPF: 145.846.958-14), herdeiros do **ESPÓLIO DE ANA LUCIA MARTINS CHIARA** (CPF: 263.370.758-03), os terceiros interessados **ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ: 11.943.710/0001-71), **CONSIG CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA** (CNPJ: 10.302.041/0001-96), **INDCOM - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS LTDA** (CNPJ: 15.812.038/0001-36), **ORLANDO GERALDO PAMPADO**, **BANCO CENTRAL DO BRASIL**, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos da Ação Civil Pública, **Processo nº 0011269-91.2003.8.26.0079**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOTUCATU/SP**, requerida por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**.

O Dr. FABIO FERNANDES LIMA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuc.com.br](http://www.portalzuc.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**LOTE 001** - Um terreno no município de Iepê, desta comarca de Rancharia/SP, situado à Rua São Paulo, antiga Rua 7 ou D. Pedro II, correspondente a parte do lote 80, da quadra 13, setor 01 da cidade, medindo 7,25 (sete metros e vinte e cinco centímetros) de frente por 40 (quarenta) metros da frente aos fundos, confrontando-se pela frente com a citada Rua São Paulo; por um lado com Josias Galdino Martins; por outro lado com João Coelho, sucessor de Antonio Gonçalves da Mota; e finalmente, pelos fundos, com Otávio e André Garbosa, sucessores de Otoniel Bertoldo Vieira e Romeu Emanuel; contendo de benfeitorias Um prédio de tijolos assobradado, com 2(dois) pavimentos, com a área edificada de 166,00 metros quadrados, sob nº 252 da Rua São Paulo. **Contribuinte nº 090. Matrícula nº 6.296 do 1ª CRI de Rancharia/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 6.296, conforme **Av.04 (16/08/2022)** averbação para constar indisponibilidade do imóvel de propriedade de Rubens Chiara comunicado pelo Banco Central do Brasil. **Av.05 (28/08/2024)** averbação para constar penhora exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça as fls. 2959 dos autos, o imóvel está localizado na Rua São Paulo nº 252, Centro, Iepê/SP. Trata-se de um imóvel comercial, onde nele se encontram estabelecidas duas lojas "Galeria da Moda" e "Eletrocel", que tem a frente para a citada Rua São Paulo, com área construída de 166,00m<sup>2</sup> e o restante 124,00m<sup>2</sup> trata-se de um terreno que fica nos fundos do imóvel, sem nenhuma construção, avaliado em R\$ 300.000,00 em agosto de 2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da coproprietária (Ana Lucia Martins Chiara) ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a coproprietária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 318.971,15 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**LOTE 002** - Um terreno sem benfeitorias, desmembrado de um de maior área, situado neste município e comarca de Agudos/SP, com a área de 56,50 ha. que terá a denominação de Horto Florestal Forjas São Paulo Gleba 75, e que assim se descreve: partindo do marco primordial de concreto, situado na Estrada Norte Sul da Fazenda Santa Branca, entre o Córrego Tordilho Bonito e o Ribeirão Capivara à 2.821,00 metros do Córrego Engenho Velho, segue rumo Norte em 520,00 metros, deflete 90º à esquerda e segue rumo Oeste em 520m, onde se localiza o marco inicial do perímetro que assim se descreve: partindo do marco inicial segue rumo Oeste em 810,00 metros até o Córrego Tordilho Bonito, confrontando com o H.F. Fiban, deflete à direita e sobe pelo córrego em 735,00 metros, deflete à direita e segue rumo deste em 710,00m, confrontando nestas linhas com o remanescente, deflete 90º à direita e segue rumo Sul em 715,00 metros, confrontando com o remanescente e o H.F. Paparine até o marco inicial, ponto de partida. Servidão de passagem: 1) Reta de 810,00 metros rumo Oeste; 2) Reta de 710,00m rumo Este; 3) reta de 715,00 metros rumo Sul. Cadastro no INCRA sob nº 617.016.002.364 em área maior. **Matrícula nº 247 do 1ª CRI de Agudos/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 247, conforme **Av.06 (03/08/2001)** averbação para constar que o proprietário do imóvel comprometeu-se a preservar a área de reserva legal, onde não é permitido o corte raso, não podendo nela ser feita qualquer exploração a não ser com autorização ambiental competente, ou seja, numa área de 56,50 ha., correspondente a 100% da área total do imóvel. **Av.07 (26/08/2002)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Francisco Roberto Camolesi e outros.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça as fls. 3167 dos autos, o imóvel está localizado na Estrada Norte Sul da Fazenda Santa Branca s/n, Horto Florestal Forjas São Paulo, Agudos/SP, avaliado em R\$ 952.307,00 em maio de 2025.

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte da copropriedária (Elza Maria Hellmeister Camolesi) ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada a copropriedária ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóvel local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 970.734,49 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.289.705,64 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.663.524,70 (janeiro/2023 – Fls. 63-64).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/03/2026 às 15h20min, e termina em 30/03/2026 às 15h20min; 2ª Praça começa em 30/03/2026 às 15h21min, e termina em 20/04/2026 às 15h20min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação em 2ª Praça (**originalmente em 2ª Praça seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado**). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP,

prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados ALEXANDRE MASSAYUKE MAEHASHE, DOUGLAS BENEDITO ZANGIROLAMI, ANTONIO CARLOS MANZINI, FRANCISCO ROBERTO CAMOLESI, seu cônjuge e coproprietária ELZA MARIA HELLMMEISTER CAMOLESI, RUBENS CHIARA, os coproprietários SANDRA HELENA CHIARA VALARELI, RUBIANA CHIARA AZOIA e FABIANO CHIARA, herdeiros do ESPÓLIO DE ANA LUCIA MARTINS CHIARA, os terceiros interessados ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CONSIG CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, INDCOM - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS LTDA, ORLANDO GERALDO PAMPADO, BANCO CENTRAL DO BRASIL, bem como seus cônjuges se casados forem e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 18/12/2023 e 12/06/2024 respectivamente. Dos autos consta Agravo de Instrumento nº 2123318-15.2025.8.26.0000 pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Botucatu/SP, 27 de janeiro de 2026.

---

**FABIO FERNANDES LIMA**  
**JUIZ DE DIREITO**