

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1011001-53.2014.8.26.0008](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **VIBRA ENERGIA S/A** - CNPJ: 34.274.233/0001-02.
EXECUTADOS: **AUTO POSTO BOM JESUS DE PIRAPORA LTDA** - CNPJ: 62.729.314/0001-87;
MIGUEL PALÁCIOS MARTINEZ - CPF: 701.363.518-91.
INTERESSADOS: **ESPÓLIO DE DIOGO RODRIGUES**, representado por sua inventariante **NÉLIA ROSA TEIXEIRA RODRIGUES** - CPF: 129.045.728-05;
IVANILDO FERREIRA DE ALMEIDA - CPF: 296.835.578-30;
JOAQUIM ALVES DE ARAÚJO - CPF: 143.813.979-91;
PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA/SP - CNPJ nº 45.279.635/0001-08;
EMBARGOS DE TERCEIROS Nº 1005999-19.2025.8.26.0008 - 3ª VC de Tatuapé/SP;
PROCESSO Nº 1003626-75.2014.8.26.0048 - 2ª VC de Atibaia/SP;
PROCESSO Nº 0000202-20.2011.5.15.0140 - Vara do Trabalho de Atibaia/SP.

1º LEILÃO: início em **29/09/2026**, às **11h30min**, e término em **06/10/2026**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **06/10/2026**, às **11h31min**, e término em **27/10/2026**, às **11h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 1 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 01, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 16,00 metros em reta para a Rua 05; 11,00 metros em meia curva para a Rua 05; 14,13 metros em curva interna para a Rua 05 e Rua 03; 26,50 metros no lado direito visto do imóvel para a Rua 05, confrontando com a Rua 03; 38,00 metros no lado esquerdo onde confronta com o lote 02; e 11,00 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 902,00 m². Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.175 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS L1: Consta da referida matrícula nº 9.175, conforme [Av. 12 \(02/09/2014\)](#), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. [Av. 13 \(27/03/2020\)](#), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO L1: R\$ 656.000,00 (seiscentos e cinquenta e seis mil reais), em outubro/2023, que atualizado, corresponde à **R\$ 748.951,57 (setecentos e quarenta e oito mil e novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, para agosto/2026.

LOTE 2 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Lote de terreno nº 02, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 13,00

metros em reta para a Rua 05; 12,09 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 38,00 metros no lado direito visto do lote para a Rua 05 confrontando com lote 01; 32,00 metros do lado esquerdo confrontando com área reservada para clube e 23,50 metros nos fundos confrontando com a Fazenda Soberana, encerrando a área de 835,00 m². Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.176 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS L2: Consta da referida matrícula nº 9.176, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO L2: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em outubro de 2023, que atualizado, corresponde à **R\$ 319.674,45 (trezentos e dezenove mil, seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, para agosto/2026.

LOTE 3 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 03, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 6,00 metros em reta para a Rua 04; 29,51 metros em curva interna para uma praça de retorno sem denominação; 58,50 metros no lado direito confrontando com área reservada à Prefeitura Municipal de Atibaia; 49,00 metros no lado esquerdo visto do imóvel para a Rua 04, confrontando com os lotes 04, 05 a 06; 24,00 metros nos fundos confrontando com lote 09, encerrando a área de 1.310,00 m². Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.177 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS L3: Consta da referida matrícula nº 9.177, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO L3: R\$ 439.000,00 (quatrocentos e trinta e nove mil reais), em outubro de 2023, que atualizado, corresponde à **R\$ 501.203,87 (quinhentos e um mil, duzentos e três reais e oitenta e sete centavos)**, para agosto/2026.

LOTE 4 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 04, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 12,00 metros em reta para a Rua 03; 14,13 metros em curva externa para as Ruas 03 e 04; 41,00 metros no lado direito do imóvel para a Rua 03, confrontando com a Rua 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com lote 05 e 21,00 metros nos fundos confrontando com lote 03, encerrando a área de 1.033,00 m². Contribuinte nº 19.012.003.00.0054204 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.178 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS L4: Consta da referida matrícula nº 9.178, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13

(27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO L4: R\$ 1.169.000,00 (um milhão, cento e sessenta e nove mil reais), em outubro de 2023, , que atualizado, corresponde à **R\$ 1.334.640,83 (um milhão, trezentos e trinta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta e três centavos)** para agosto/2026.

LOTE 5 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE TERRENO Nº 05, Quadra C, do loteamento Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, medindo 20,00 metros para a Rua 03; 50,00 metros no lado direito visto do imóvel para a rua, confrontando com o lote 04; 50,00 metros no lado esquerdo confrontando com o lote 06 e 20,00 metros nos fundos confrontando com o lote 03, encerrando a área de 1.000,00 m². Contribuinte nº 19.012.005.00.0054202 (Conforme Av. 05). MATRÍCULA: 9.179 do CRI de Atibaia/SP.

ÔNUS L5: Consta da referida matrícula nº 9.179, conforme Av. 12 (02/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada no R. 11 desta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP. Av. 13 (27/03/2020), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000202-20.2011.5.15.0140, Vara do Trabalho da Comarca de Atibaia/SP.

VALOR AVALIAÇÃO L5: R\$ 663.000,00 (seiscentos e sessenta e três mil reais), em outubro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 756.943,43 (setecentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e quarenta e três centavos)**, para agosto/2026.

LOTE 6 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE RECAEM SOBRE O TERRENO COM A ÁREA DE 3.531,00M², localizado no Jardim Solaris, bairro do Marmeleiro, município de Atibaia/SP, consistente na área reservada do mencionado Jardim Solaris, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto onde divide com lote 02 da quadra C, saindo da praça de retorno existente na Rua 05, segue em linha reta em direção da Fazenda Soberana, na distância de 32,00 metros; daí vira à direita e segue dividindo com terras da Fazenda Soberana e segue em linha reta na distância de 53,00 metros; daí vira à direita e segue em linha reta 31,00 metros, dividindo com uma área verde doada à Prefeitura da Estância de Atibaia; daí vira à direita e segue em linha reta na distância de 71,50 metros dividindo também com a citada área verde; daí vira novamente à direita e segue na distância de 8,00 metros, também em linha reta onde divide com parte do lote 03; daí acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 04 (linha curva interna), segue na distância de 17,74 metros fazendo frente para a referida praça de retorno; daí segue em linha reta, na distância de 14,00 metros onde também faz frente para a Rua 04; daí vira à direita e segue por uma linha curva na distância de 16,24 metros onde existe a esquina formada pelas Ruas 04 e 05; segue em linha reta na distância de 12,00 metros fazendo frente para a Rua 05; e finalmente segue em linha curva, acompanhando o alinhamento da praça de retorno da Rua 05, e segue na distância de 36,42 metros fazendo frente para a referida praça de retorno, até atingir o ponto de partida. Contribuinte nº 19.012.001.00.0054206 (Conforme fls. 1631/1635 dos autos). MATRÍCULA: 12.648 do CRI de Atibaia/SP.

VALOR AVALIAÇÃO L6: R\$ 1.281.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil reais), em outubro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 1.462.510,61 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil, quinhentos e dez reais e sessenta e um centavos)**, para agosto/2026.

ÔNUS L6: Consta da referida matrícula nº 12.648, conforme Av. 11 (25/09/2014), EXISTÊNCIA DE AÇÃO com pedido de anulação de ato notarial e registrária referente a transação registrada nesta matrícula, sendo requerente o executado Miguel Palácio Martinez e requerido Diogo Rodrigues Lopes e outros, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP.

OBSERVAÇÕES DO LAUDO: Conforme consta no laudo de avaliação às fls. 1402/1502, os referidos lotes encontram-se situados na Estrada Municipal Fazenda Soberana, s/n, Bairro Marmeleiro, Atibaia/SP. Trata-se de terrenos conjugados (fisicamente unificados) que perfazem a área total de 8.611,00 m², sobre os quais encontram-se edificadas 03 (três) casas de uso residencial, sendo: Edificação 01 erigida sobre o Lote 04 (Matrícula nº 9.178), com área total construída de 318,64 m². Trata-se de Casa Padrão Simples, que possui a idade física estimada de 45 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples. O imóvel é composto de acesso de veículos, área livre, pavimento inferior com porão, acesso ao pavimento superior, pavimento térreo com hall de entrada, varanda/circulação, sala, circulação, banheiro, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; Edificação 02 erigida sobre o Lote 01 (Matrícula nº 9.175), com área total construída de 59,00 m². Trata-se de Casa Padrão Proletário, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples; e, Edificação 03 erigida sobre área reservada da quadra C (Matrícula nº 12.648), com área total construída de 72,00 m². Trata-se de Casa Padrão Econômico, que possui a idade física estimada de 30 anos e seu estado de conservação encontra-se necessitando de reparos simples.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 2.051.692,38 (dois milhões, cinquenta e um mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta e oito centavos), em fevereiro/2020 (fls. 880/883), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não ser analisado; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando no site; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS GERAL: Conforme constam às fls. 804/812, o executado propôs ação ordinária anulatória de ato notarial, Processo nº 1003626-75.2014.8.26.0048, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, contra Diogo Rodrigues Lopes casado com Nélia Rosa Teixeira Rodrigues e Ivanildo Ferreira de

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

² Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&iSAllowed=y

Almeida, foi julgado Procedente o pedido principal para anular as escrituras lavradas e cancelar os registros das matrículas sob números R. 11/9.175, R. 11/9.176, R. 11/9.177, R. 11/9.178 e R. 11/9.179, impedindo ainda o registro do compromisso de compra e venda em nome de Joaquim Alves de Araújo na matrícula 12.648, considerando a existência de prenotação. Consta informação nos autos da oposição de Embargos de Terceiros nº 1005999-19.2025.8.26.000, em tramite perante a esta R. Vara e Cartório, que, embora já tenham sido julgados improcedentes, encontram-se com prazo para recurso em aberto.

DÉBITOS DE IPTU: Conforme apresentado pela Prefeitura de Atibaia às fls. 1616/1626 dos autos, os imóveis de matrículas 9.175 a 9.179 possuem débitos fiscais decorrentes de tributos, no montante de R\$ 149.664,49 (cento e quarenta e nove mil seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), em julho/2024. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca dos próprios bens imóvel, mediante lance à prazo a ser enviado diretamente no site de leilão, ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX- CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 20 de agosto de 2026.

LUIS FERNANDO NARDELLI

Juiz de Direito