

## **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARÍLIA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do requerido **JOSE ANTONIO PRECIPITO** inscrito no CPF sob nº 032.084.038-79 e sua cônjuge se casado for, **e demais interessados**. A **DRA. ANGELA MARTINEZ HEINRICH**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **AGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SC LTDA** move em face do referido requerido - Processo nº **0033360-44.2012.8.26.0344** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 12/05/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 15/05/2026 às 14:00h; 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 08/06/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não 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 apregado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://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](http://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 Sr. José Antônio Precipito, quando da penhora.

**DA REMISSÃO OU DESISTÊNCIA:** Em caso de remissão ou desistência da praça pela exequente após o início do leilão eletrônico, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Em caso de composição, na mesma oportunidade, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena de a executada suportá-los integralmente. Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese da desistência de que trata o artigo 775, do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, nos termos do § 1º, do artigo 7º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

**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. Acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, 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.

**RELAÇÃO DO BEM: Chácara com A.T 5.000,00m<sup>2</sup> - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:**  
SÍTIO SÃO JOÃO - ÁREA 01 de Vera Cruz - SP, iniciando-se sua descrição no marco MP, cravado na divisa com a Estrada Vicinal Asfaltada Vera Cruz - Bairro Florida e com o Sítio Alto Paraíso, do qual segue na direção 80°27'34" NE por 298,11m até o marco P-1, confrontando com o Sítio Alto Paraíso, do qual deflete à direita e segue na direção 27°08'03" SW por 267,56m até o ponto 1A, do qual deflete à direita e segue na direção 62°05'57" NW por 108,00m até o ponto 1C, do qual deflete à esquerda e segue na direção 27°08'03" SW por 60,00m até o ponto 1D, do qual deflete à esquerda e segue na direção 62°05'57" SE por 108,00m até o ponto 1F, do qual deflete à direita e segue na direção 27°08'03" SW por 15,50m até o ponto 1G, confrontando do marco P-1 ao ponto P1-G com o Sítio São João (matrícula 36887), do qual segue na direção 30°14'15" SW por 6,49m até o ponto 01, do qual segue na direção 08°31'38" SW por 65,28m até o ponto 02, do qual deflete à direita e segue na direção 74°15'29" SW por 32,51m até o ponto 03, do qual deflete à direita e segue na direção 81°26'25" NW por 9,81m até o ponto 04, do qual deflete à esquerda e segue na direção 17°14'56" SW por 50,11m até o ponto 05, do qual deflete à esquerda e segue na direção 80°03'03" SE por 38,89m até o ponto 06, do qual segue na direção 84°48'20" SE por 8,17m até o ponto 07, do qual deflete à esquerda e segue na direção 52°03'28" NE por 2,24m até o ponto 08, do qual segue na direção 39°00'20" NE por 54,37m até o ponto 09, do qual deflete à direita e segue na direção 71°21'59" SE por 126,85m até o ponto 10, do qual segue na direção 46°22'29" SE por 3,54m até o ponto 11, do qual deflete à direita e segue na direção 20°00'46" SE por 19,75m até o ponto 12, do qual segue na direção 3°20'24" SW por 15,28m até o ponto 12A, do qual segue na direção 06°35'58" SW por 62,21m até o ponto 13, do qual deflete à esquerda e segue na direção 80°18'33" NE por 28,46m até o ponto 14, do qual deflete à esquerda e segue na direção 08°26'46" NE por 215,89m até o ponto 1H, confrontando do ponto 01 até o ponto 1H com o Sítio São João - Área 03 (matrícula 52205), do qual segue na direção 08°28'37" NE por 188,99m até o ponto 1i, confrontando com o Sítio São João (matrícula 36887), do qual segue na direção 08°28'37" NE por 95,47m até o ponto 25, confrontando com o Sítio São João Área 02 (matrícula 57174), do qual deflete à direita e segue na direção 86°39'21 SE por 562,82m até o ponto 26, confrontando com o Sítio São João - Área 03 (matrícula 57175), do qual deflete à direita e segue na direção 61°38'38"SW por 301,40m até o ponto 40, do qual segue na direção 61°38'38" SW por 222,53m até o ponto M-4, do qual deflete à direita e segue na direção 03°43'25" NE por 4,93m até o marco 5, do qual deflete à esquerda e segue na direção 62°30'17" SW por 155,11m até o marco 6, do qual deflete à esquerda e segue na direção 41°56'52" SW por 35,72m até o marco 7, do qual deflete à esquerda e segue na direção 20°36'08" SW por 150,33m até o marco 8, do qual deflete à esquerda e segue na direção 13°09'26" SW por 81,86m até o marco 9, cravado do lado direito da Estrada Vicinal (asfaltada) Vera Cruz - Bairro Florida, confrontando do ponto P-26 ao marco 9 com a Fazenda Recreio, do qual deflete à direita e segue na direção 25°19'00" SW por 57,33m até o marco 10, confrontando com a referida Estrada Vicinal e com a faixa de domínio da FEPASA, do qual deflete à direita e segue na direção 41°57'00" NW por 27,38m até um marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 44°13'00" NW por 57,14m até o outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 47°38'00" NW por 66,76m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 51°00'00" NW por 77,03m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 53°23'00" NW por 42,62m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 66°29'00" NW por 66,92m até um marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 61°11'00" NW por 74,13m até o marco 16, confrontando do marco 10 ao marco 16 com a Área Desmembrada (matrícula 36795), do qual deflete á direita e segue na direção 21°44'00"NE por 51,85m até o marco 17, confrontande com as referidas faixas de domínio da FEPASA e Estrada Vicinal (asfaltada), do qual deflete à esquerda e segue na direção 61°53'05" NW por 38,40m até o marco 18, do qual deflete à esquerda e segue na direção 66°32'06" NW por 58,21m até o marco 19, do qual deflete à esquerda e segue na

direção 69°54'26" NW por 97,83m até o marco 20, do qual deflete à esquerda e segue na direção 71°30'46" NW por 104,46m até o marco 21, do qual deflete à direita e segue na direção 64°07'52" NW por 25,76m até o marco 22, do qual deflete à direita e segue na direção 55°55'55" NW por 16,82m até o marco 23, do qual deflete à direita e segue na direção 44°53'32" NW por 11,29m até o marco 24, do qual deflete à direita e segue na direção 22°47'26" NW por 10,33m até o marco 25, do qual deflete à direita e segue na direção 04°55'50" NW por 8,26m até o marco 26, do qual deflete à direita e segue na direção 21°25'53" NE por 14,09m até o marco 27, do qual deflete à direita e segue na direção 40°39'15" NE por 25,85m até o marco 28, do qual deflete à direita e segue na direção 42°21'07" NE por 510,15m até o marco 29, do qual deflete à esquerda e segue na direção 26°50'30" NE por 27,77m até o marco MP, confrontando do marco M17 ao marco MP com a Estrada Vicinal (Asfaltada), encerrando a área de 489955,59m<sup>2</sup>, cadastrado, junto com os imóveis das matrículas 57174 e 57175, no INCRA (CCIR) sob nº 621170001309-2 (área: 87,7038 HA; módulo rural: 40,0485 HA; nº de módulos rurais: 2,14; módulo fiscal: 14,0000 HA; nº de módulos fiscais: 6,2646; fração mínima de parcelamento: 2,0000 HA) e na SRF (NIRF) sob nº 0759676-6. **Consta** na **Av.01** que o imóvel desta matrícula está gravado por servidão de passagem de rede de energia elétrica, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz S/A. **Consta** na **Av.02** que a parte do imóvel desta matrícula contém parte da Estrada Vicinal (asfaltada) Vera Cruz - Bairro Flórida: inicia-se sua descrição no marco 9, do qual segue na direção 25°19'00" SW por 14,04m até um marco cravado na faixa de domínio da FEPASA Vera Cruz - Marília, confrontando com a referida estrada vicinal, do qual deflete à direita e segue na direção 41°57' NW por 11,47m até um marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 44°13'00" NW por 59,09m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 47°38'00" NW por 69,13 m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 51°00'00" NW por 78,62m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 53°23'00" NW por 46,01m até outro marco, do qual deflete a esquerda e segue na direção 57°29'00" NW por 68,90m até outro marco, do qual deflete a esquerda e segue na direção 61°11'00" NW por 80,89m até outro marco, confrontando com a faixa de domínio da FEPASA, do qual deflete à direita e segue na direção 21°44'00" NE por 11,14m até o marco 17, confrontando com a referida estrada, do qual deflete à direita e segue na direção 61°53'05" SE por 36,00m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 57°35'23" SE por 90,15m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 56°32'42"SE por 95,11m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 49°29'27"SE por 112,83m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 43°42'43"SE por 79,91m até o marco 9, confrontando com o imóvel desta matrícula, encerrando a área de 4918,83m<sup>2</sup>. **Consta** na **Av.03** que a parte do imóvel desta matrícula contém parte da faixa de domínio da FEPASA: Inicia-se sua descrição no marco 16, do qual segue na direção 21°44'00" NE por 40,71m até um marco cravado do lado na margem da Estrada Vicinal (asfaltada) Vera Cruz - Bairro Flórida, do qual deflete à direita e segue, acompanhando a referida estrada, na direção 61°11'00" SE por 80,89m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 57°29'00" SE por 68,90m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 53°23'00" SE por 46,01m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 51°00'00" SE por 78,62m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 47°38'00" SE por 69,13m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 44°13'00" SE por 59,09m até outro marco, do qual deflete à direita e segue na direção 41°57'00" SE por 11,47m até outro marco, confrontando com a referida estrada vicinal, do qual deflete à direita e segue na direção 25°19'00" SW por 43,29m até o marco 10, confrontando com a faixa de domínio da FEPASA, do qual deflete à direita e segue na direção 41°57'00" NW por 27,38m, do qual deflete à esquerda e segue na direção 44°13'00" NW por 57,14m até um marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 47°38'00" NW por 66,76m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 51°00'00" NW por 77,03m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 53°23'00" NW por 42,62m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 66°29'00" NW por 66,92m até outro marco, do qual deflete à esquerda e segue na direção 61°11'00" NW por 74,13m até o marco 16, confrontando com o Sítio São João - Área Desmembrada (matrícula 36795), encerrando a área de 16522,37m<sup>2</sup>. **Consta** na **Av.04** que parte do imóvel desta matrícula contém uma estrada de

servidão. **Consta** na **Av.05** que o imóvel desta matrícula está inscrito no SICAR-SP sob nº 35566020009983. **Consta** na **Av.07** que o **imóvel desta matrícula perdeu a destinação rural**, sendo excluído do cadastro de imóveis rurais em 13 de Abril de 2017. **Consta** na **Av.09** que o imóvel desta matrícula passou a ser área urbana especial, por força da Lei Municipal de Vera Cruz/SP. **Consta** na **Av.14** que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na municipalidade sob nº 4201. **Consta no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Rural de fls. 22/35 do proc. principal, o Memorial Descritivo da Gleba "5":** Inicia-se em marco cravado do lado de uma Estrada de Servidão, onde faz confrontação com a Gleba "6" e segue na direção 62°51'57" SE e 108,00 metros até um marco cravado na divisa da gleba "16"; segue à esquerda na direção 27°08'03" NE e 27,50 metros até um marco, em confronto com Gleba "16", marco este denominado marco nº 2; segue à esquerda na direção 67°46'19" NW e 8,00 metros até um marco, em confronto com o lado de uma Estrada de Servidão; ainda com a mesma confrontação, segue à direita na direção 27°08'03" NE e 332,30 metros até um marco cravado do lado direito de uma Estrada Municipal; segue à esquerda e passa a acompanhar o lado direito desta referida Estrada, na direção 80°27'34" SW e 123,99 metros até um marco cravado do lado de uma Estrada de Servidão; segue à esquerda e passa a acompanhar o lado desta referida Estrada de Servidão, na direção 27°08'03" SW e 285,50 metros, indo encontrar com o marco inicial, onde deu origem a descrição do presente roteiro. **Consta no Laudo Técnico de Avaliação de fls. 238/272,** realizado pelo Perito em 05/09/2019, que trata-se de imóvel com característica de "Chácara de Recreio", denominado "Gleba 5 - Área D", com área de 5.000m<sup>2</sup>, localizado no município de Vera Cruz/SP. Nome da Propriedade: Gleba 5 - Área D (Loteamento de Chácaras "Recanto do Lago"). Área do Imóvel: 5.000m<sup>2</sup>. Caracterização do Objeto: O imóvel está distante aproximadamente 3.300,00m da Rua Paulo Guerreiro Franco (Centro de Vera Cruz/SP); seguindo pela Estrada Municipal VCR-040 por 2.100,00m até uma rotatória, deste, continuando pela via asfaltada, agora como Estrada Municipal VCR-165 por mais 580,00 metros, entrando a direita por rua não pavimentada seguindo até o final (290,00m) e entrando novamente à direita, seguindo mais 220,00 metros até a entrada da propriedade. Imóvel localizado no município de Vera Cruz, região centro-oeste do estado de São Paulo. Zoneamento: As terras objeto dessa avaliação estão classificadas como "chácaras de recreio", com área inferior à fração mínima de parcelamento (20.000,00 m<sup>2</sup>) encravada na zona rural do município. Topografia e tipo de solo: As terras objeto dessa avaliação encontram-se localizadas em uma região de topografia basicamente suave, com declive de 2% a 4% (faixa com altitude elipsoidal do imóvel variando entre 626,00m e 630,00m) solos dos tipos Argissolos Vermelho - Amarelos Eutróficos, Argissolos Vermelhos Eutróficos e Latossolos Vermelhos Distróficos. Vocação: A área é utilizada para lazer. Benfeitorias: O imóvel possui como benfeitorias não-reprodutivas mais importantes: uma casa sede, campo de futebol, Área de churrasqueira, vestiário, depósito, sala de jogos e poço semi-artesiano. O imóvel paradigma é caracterizado no município de Vera Cruz, fácil acesso por estrada municipal não pavimentada em boas condições (faixa de domínio entre 8,00m e 12,00m de largura), destinada a lazer. **Imóvel distante aproximadamente 3.300,00m da Rua Paulo Guerreiro Franco (Centro de Vera Cruz/SP); seguindo pela Estrada Municipal VCR-040 por 2.100,00m até uma rotatória, deste, continuando pela via asfaltada, agora como Estrada Municipal VCR-165 por mais 580,00 metros, entrando a direita por rua não pavimentada seguindo até o final (290,00m) e entrando novamente à direita, seguindo mais 220,00 metros até a entrada da propriedade. Imóvel localizado no município de Vera Cruz. Imóvel matrícula nº 57.173 do 2º CRI de Marília/SP.**

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

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 348.423,23** (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e vinte e três centavos) para Fevereiro/2026.

**Obs.:** Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de Aécio Cicarelli, Ivo Tozoni, Maria Lúcia Pereira Tozoni, Iroaldo Tozoni, Maria Terezinha Bastian Tozoni, Ílson Tozoni e Vilma Batista Tozoni, sendo que os mesmos efetuaram a venda por meio de escritura pública de

compra e venda em favor do Sr. José Antônio Precipito, de acordo com o contrato localizado em fls. 22/35 do proc. principal, passando então a totalidade do imóvel a ser de propriedade do Sr. José Antônio Precipito, faltando apenas seu respectivo registro na matrícula.

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. Marília/SP, 03 de Março de 2026.

**DRA. ANGELA MARTINEZ HEINRICH**

MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Marília - SP