

### **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **JOÃO ALBINO ZAIA NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 496.560.748-15; **FERNANDO PALMA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 511.004.448-15; **bem como sua mulher MARIA LUCIA BERNARDO PALMA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 710.061.098-20.

**A Dra. Renata Lima Ribeiro Raia**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução Fiscal** ajuizada por **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO** em face de **JOÃO ALBINO ZAIA NETO e outro - Processo nº 0007257-31.2011.8.26.0539**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 26/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 29/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 19/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária ou do cônjuge não executado terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL 50% DA MATRÍCULA Nº 5.138 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO/SP - IMÓVEL:**

Um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca à Rua General Carneiro, no seu lado ímpar e a 40,60 metros da Rua Marechal Bittencourt, que é a sua esquina mais próxima, com frente em 11,00 (onze) metros para a Rua General Carneiro, confrontando-se do lado direito de quem olha da citada Rua General Carneiro para o imóvel, com Adair Maitan e Celso Maitan, em 45,50 (quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros) do lado esquerdo com Nirce Maria de Castro, anteriormente Benedito Pereira Tavares, em 45,50 (quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros), e finalmente nos fundos com José Carrer Filho, antes José Carrer, em 11,00 (onze) metros. **Consta na Av.04 desta matrícula** que foi construído um prédio residencial de tijolos e coberto de telhas, com área de 207,65 m2, e o referido sofreu uma ampliação de 25,56 m2, totalizando uma área de 233,21 m2, o qual recebeu o nº 251.

**Consta na Av.06 desta matrícula** que a rua General Carneiro passou a denominar-se rua Cômago Joaquim Bueno de Camargo. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 846/02, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra DOUGLAS BERNARDO PALMA LTDA - ME e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010912-49.2017.5.15.0024, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FERNANDO PALMA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0000244-97.2019.8.26.0539, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra MARCAS REUNIDAS LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0010912-49.2017.5.15.0024, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jaú/SP, requerida por ANA AUGUSTA DA SILVA contra FERNANDO PALMA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000398-14.2002.8.26.0539, em trâmite no 2º Ofício Judicial de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FERNANDO PALMA e outra.

**Contribuinte nº 1808.** Consta no site da Prefeitura de Santa Cruz do Rio Pardo/SP que não há débitos tributários (08/09/2026).

**Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 351.786,50 (trezentos e cinquenta e um mil setecentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 7.542,92 (abril/2026).

Santa Cruz do Rio Pardo, 11 de setembro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Renata Lima Ribeiro Raia**  
**Juíza de Direito**