

4ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Select Investimentos S/A** (CNPJ 00.340.355/0001-20), bem como do promitente vendedor **Romano Budin** (CPF 002.477.829-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Guilherme Pelegrini Brianez**. Processo nº **1070115-23.2023.8.26.0002**.

A Dra. **Marian Najjar Abdo**, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **29/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **03/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **03/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **25/11/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor

do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de compra e venda (quitado) da área rural medindo 7.744,00ha (sete mil, setecentos e quarenta e quatro hectares), ou 3.200,00 (três mil e

duzentos) alqueires, QUINHÃO N° 08, da FAZENDA SÃO JOÃO DO RIO PARDO OU CARATUVAL, situada no Município de Adrianópolis-PR., compreendida dentro dos limites e confrontações seguintes: "Começa a divisa deste QUINHÃO n° 8, no marco de madeira de lei cravado no alto da Serra do Jurá, que serve de limitação entre estas e terras do Quinhão n° 7, de Francisco de Souza; desse marco a divisa segue fazendo pelos pontos mais altos de dita Serra de Surá, onde medidos 2.580,60m chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco, mediu-se pela linha de cumiadas de referida Serra mais 5.462,00m, quando chagou-se ao marco de madeira de lei. Cravado no alto da citada Serra, que limitada estas das terras de Adib Bussab ou de seus sucessores; desse marco a divisa segue por linha seca, em rumo de 21°15'NO-SE, quando medidos 2.276,00m, chegou-se a um outro marco de madeira de lei, cravado à margem direita do Rio Forquilha; atravessou-se as águas desse rio e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo e confrontação, a distância de 2.244,00m quando atinge-se um outro marco de madeira de lei; desse marco, pela linha seca é mesma confrontação do Adib Bussab ou de seus sucessores, medidos mais 4.000,00m chegou-se a um marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda de Água da Lontra, atravessou-se as águas desse curso d'água e mediu-se pela mesma linha seca, mesmo rumo a confrontação mais 1.286,00m quando chegou-se a um marco de madeira de Lei, cravado à margem esquerda do Rio São João; desse marco a divisa continua a ser feita por águas acima de referido rio São João e por sua margem esquerda, quando medidos 3.022,00m atingiu-se uma barrinha; atravessou-se as águas de dita sanguinha e mediu-se por águas acima de referido rio, mais 4.610,00m quando chegou-se ao marco n° 4, cravado junto à barra da Água do Caratuval ou rio Larginho; desse marco a divisa passa a ser feita por águas acima de referida Água do Caratuval ou Rio Larginho, quando medidos 1.502,00mts. chegou-se ao marco n° 5, cravado junto a barra de um arroio; atravessou-se as águas desse arroio e mediu-se por águas de dita Água do Caratuval ou Rio Larginho, por sua margem esquerda, a distância de 1.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei; desse marco mediu-se mais 796,00m por águas acima de dita Água do Caratuval ou Rio Larginho, quando atingiu-se o marco de madeira de lei, que, em sua margem direita, serve de limitação com terras do quinhão n° 6, desse marco, fazendo divisa, sempre por águas acima de menciona da água do Caratuval ou Rio Larginho, a distância medida de 1.028,00metros, quando chega-se ao marco de madeira de lei, cravado à margem esquerda da Água do Caratuval ou Rio Larginho, de onde inicia-se a divisa por linha seca, destas com terras do Quinhão n° 7, de Francisco de Sousa; desse marco, defletindo à direita, por linha seca, mediu-se no sentido para o Norte, 2.864,00m, quando chegou-se a um outro marco de madeira de lei, assentado à margem direita da Água da Lontra; atravessou-se essas águas e mediu-se na mesma linha seca, rumo e confrontando com terras do Quinhão n° 7, de Francisco de Souza, a distância de 3.580,00m, quando chegou-se ao marco de madeira de lei, cravado no alto da Serra de Surá, de onde iniciou-se e dão-se por encerrados os trabalhos descritivos da poligonal deste QUINHÃO N° 8. Imóvel objeto da matrícula n° 3.006 do 1° RI de Bocaiúva do Sul/PR, com INCRA sob n° 703.010.863-3 e Registro de Inscrição no CAR: PR-410020233902BE1D55C457EA0CAE1656BB8366.

De acordo com o laudo de avaliação trata-se de uma área rural com 7.744,00 hectares ou 3.200,00 alqueires. Situado no Quinhão nº 8 da Fazenda São João do Rio Pardo ou Caratuval, Município de Adrianópolis/PR.

Ônus da Matrícula – Consta na R.6 (22/03/2024) penhora nos autos do processo nº 0020413-10.2023.8.16.0001 da 5ª Vara Cível de Curitiba/PR, em favor de Ezio Bachle. Consta na R.7 (05/08/2024) penhora nos autos do processo nº 1070231-29.2023.8.26.0002 da 7ª Vara Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, em favor de Vinicius Balieiro Fernandes. Consta na R.8 (20/08/2024) a penhora exequenda. Consta na R.9 (28/01/2025) penhora nos autos do processo nº 0010143-27.2023.8.16.0194 da 21ª Vara Cível de Curitiba/PR, em favor de Ignez Marchi Bachle. Consta na R.10 (26/05/2025) penhora nos autos do processo nº 1032757-67.2023.8.26.0602 do 4º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP, em favor de Tulitel Sistemas de Segurança Ltda. Consta na R.11 (08/05/2025) penhora nos autos do processo nº 1071136-34.2023.8.26.0002 do 14º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, em favor de Casa Lufer Comércio de Ferragens LTDA. Consta na R.12 (13/05/2025) penhora nos autos do processo nº 1156148-13.2023.8.26.0100 da Unidade de Processamento Judicial, Foro Central de São Paulo, em favor de Andreia Tirloni de Campos. Consta na R.13 (15/05/2025) penhora nos autos do processo nº 1032468-37.2023.8.26.0602 do 5º Ofício Cível, Foro Central da Comarca de Sorocaba/SP, em favor de Izilda Aparecida Ranolfi. Consta na R.14 (27/05/2025) penhora nos autos do processo nº 1070181-03.2023.8.26.0002 do 12º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, em favor de Rodrigo Augusto Costa Oliveira. Consta na R.15 (10/06/2025) penhora nos autos do processo nº 1071117-28.2023.8.26.0002 do 11º Ofício Cível, Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, em favor de Alexandre Taube Conceição. Consta na R.16 (10/02/2025) penhora nos autos do processo nº 0010145-94.2023.8.16.0194 da 15ª Vara Cível do Foro da Comarca de Curitiba/PR em favor de Tatiane Jasper Bachle. Consta na R.17 (23/10/2025) penhora nos autos do processo nº 0008369-83.2024.8.26.0602 da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP em favor de Fernando Rodrigues. R.18 (27/10/2025) penhora nos autos do processo nº 0018533-83.2023.8.16.0194 da 22ª Vara de Curitiba/PR em favor de Ademir Jovanini Augusto Filho. R.19 (27/10/2025) penhora nos autos do processo nº 0001051-11.2023.5.09.0084 da 22ª Vara de Curitiba/PR em favor de Hiago Murilo Horstmann. Consta na Av.20 (17/11/2025) existência de ação nos autos do processo nº 0027567-11.2025.8.16.0001 da 8ª Vara Cível de Curitiba/PR em favor de Romano Budin.

Avaliação do bem – (julho/2024) – R\$41.000.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$45.257.598,64. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens

mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, o promitente vendedor e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

Marian Najjar Abdo
Juíza de Direito