EDITAL DE LEILÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
4ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP

EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Vitor Hugo Dahas de Carvalho Santilli– CPF nº 322.092.578-24,** seu cônjuge se casado for, da executada, coproprietária e fiel depositário do bem **Melina Dahas de Carvalho Santilli – CPF nº 300.704.188-02**, seu cônjuge se casada for, da executada **Roselene Dahas de Carvalho Santilli– CPF nº 088.026.898-06,** seu cônjuge se casada for, do credor hipotecário **Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08,** por meio de seu representante, do credor hipotecário **Banco do Brasil S.A – CNPJ 00.000.000/0198-87 e CNPJ 00.000.000/0001-91,** por meio de seu representante, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, exequente **Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada, processo nº 0005596-34.2020.8.26.0302.**

O Dr. Guilherme Eduardo Mendes Tarcia e Fazzio, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

O Leilão será efetivado em UMA ÚNICA ETAPA com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% do valor da última avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 696/703, de 08 de outubro de 2026.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do leilão pelo índice de correção monetária Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme Decisão de fls. 696/703, de 08 de outubro de 2026.

DATAS E HORÁRIOS:

O **LEILÃO** inicia-se no dia **25 de novembro de 2026 às 14:00 horas** e encerrando dia **25 de janeiro de 2027 às 14:00 horas,** por valor não inferior a **50% do valor da última avaliação atualizada**.

Não havendo lances no leilão, será realizado a segunda tentativa, e seguir-se-á no sistema sem interrupção, encerrando no dia **25 de fevereiro de 2027 às 14:00 horas**, por valor não inferior a **50% do valor da última avaliação atualizada**.

Somente será realizado segunda tentativa do leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, conforme Decisão de fls. 701.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda com área total de 136,1846ha, denominada "Fazenda Esperança", situada no município de Mineiros do Tietê/SP, comarca de Jaú/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.

O imóvel apresenta características predominantemente agrícolas, vinculada à cultura de cana-de-açúcar, inserido em região de forte vocação agroindustrial, possuindo áreas com aptidão mecanizável, topografia predominantemente suave ondulada a ondulada, acessos rurais em condições operacionais de trafegabilidade, presença de cursos d'água e áreas de vegetação ciliar, existência de áreas ambientalmente protegidas associadas ás drenagens naturais, baixa densidade de benfeitorias relevantes, existência de pequena edificação simples, presença de infraestrutura rural compatível com exploração agrícola regional, as condições verificadas indicam o imóvel rural economicamente ativo, inserido em região agrícola consolidada. Registro anterior nº 8.356. Este bem está matriculado sob o nº 16.422, Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP. INCRA nº 622.117.003.212-6.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 12.692.131,43 (doze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e trinta e um reais e quarenta e três centavos),** correspondente à data-base de dezembro de 2025, sem prejuízo de atualização monetária para os atos expropriatórios, devidamente acolhido em Decisão de fls. 696/703, de 08 de outubro de 2026.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Benefício de Servidão de Passagem Perpétua, a qual lhe dá acesso instituída em seu favor sobre os imóveis M.8353 e M.8356 e esta mesma servidão de passagem tem continuidade e é instituída em benefício do imóvel de M.16.423 (Sítio Santo Antônio da Bela Vista – área desmembrada), conforme **AV-01 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
2) Hipoteca de 9º grau em favor do Banco do Brasil S.A – CNPJ 00.000.000/0198-87, conforme **R-02 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
3) Hipoteca de 10º grau em favor do Banco do Brasil S.A – CNPJ 00.000.000/0001-91, conforme **R-05 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
4) Hipoteca de 10º grau em favor do cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08, conforme **R-06 e AV-23 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
5) Hipoteca de 12º grau em favor do cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08, conforme **R-07 e AV-24 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
6) Hipoteca de 13º grau em favor do cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08, conforme **R-08 e AV-26 da matrícula nº 16.422**, Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
7) Hipoteca de 14º grau em favor do Banco do Brasil S.A – CNPJ 00.000.000/0198-87, conforme **R-12 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.

8) Hipoteca de 15º grau em favor do cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08, conforme **R-19 e AV-25 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
9) Hipoteca de 16º grau em favor do cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada – CNPJ nº 57.283.589/0001-08, conforme **R-20 e AV-27 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
10) Penhora de 100% da propriedade, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1003395-23.2018.8.26.0302, em que Banco do Brasil S.A move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante o 3º Ofício Cível da Comarca de Jaú/SP, conforme **AV-21 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
11) Penhora de 100% da propriedade, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0005596-34.2020.8.26.0302, em que em que o cessionário Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios e de Responsabilidade Limitada move contra Roselene Dahas de Carvalho Santilli e outros, perante o 4º Ofício Cível da Comarca de Jaú/SP, conforme **AV-22 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;
12) Penhora de 100% da propriedade, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1005307-21.2019.8.26.0302, em que Banco do Brasil S.A move contra Vitor Hugo Dahas de Carvalho Santilli e outra, perante a 4º Vara Cível da Comarca de Jaú/SP, conforme **AV-28 da matrícula nº 16.422,** Livro nº 2 – Registro Geral do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EXECUÇÕES EM NOME DOS EXECUTADOS:

- Processo n° 0003462-92.2024.8.26.0302, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, em que Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Jaú/SP.
- Processo n° 0007270-08.2024.8.26.0302, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante a 4° Vara Cível da Comarca de Jaú/SP.
- Processo n° 0004850-98.2022.8.26.0302, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante a 3° Vara Cível da Comarca de Jaú/SP.
- Processo n° 0000219-09.2025.8.26.0302, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Jaú/SP.
- Processo n° 1000944-54.2020.8.26.0302, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada move contra Melina Dahas de Carvalho Santilli e outro, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Jaú/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.

DA EXISTÊNCIA DE RECURSO PENDENTE: Informa-se que tramita perante o E. Tribunal de Justiça o Agravo de Instrumento nº 2254963-32.2026.8.26.0000, ainda pendente de julgamento, cujo objeto versa sobre matéria relacionada ao imóvel levado à alienação judicial.

Valor da dívida exequenda: R$ 1.296.798,03 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil, setecentos e noventa e oito reais e três centavos), conforme manifestação e cálculo atualizado de fls. 722 a 725 dos autos.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, e poderá encontra-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);

2) O leilão será realizado por meio eletrônico, em portal virtual BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line.

3) O Leilão será efetivado em UMA ÚNICA ETAPA, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da última avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 696/703, de 08 de outubro de 2026.

4) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);

5) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lanços (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

6) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

7) a comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor**, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pago diretamente pelo arrematante (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

8) com a aceitação do lanço, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);

9) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).

10) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

11) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);

12) 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 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.

tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;

13) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

14) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

15) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;

16) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);

17) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;

18) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;

19) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

20) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação".

21) Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775, do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública, conforme Decisão de fls. 696/703, de 08 de outubro de 2026.

22) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, conforme Decisão de fls. 696-703 dos autos.

23) Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil, conforme Decisão de fls. 696-703 dos autos.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito preferencialmente de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.
Havendo interesse e proposta de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, a aprovação ficará condicionada à decisão judicial, conforme Decisão de fls. 696-703 dos autos.

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.
4) Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro/gestor fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação, conforme Decisão de fls. 696-703 dos autos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú/SP, sito a Avenida Rodolpho Magnani, s/n, Chácara Peccioli, no município de Jaú/SP - CEP: 17210-100, e-mail: jau4cv@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, a executada, coproprietária e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casada for, a executada, os credores hipotecários, por meio de seus respectivos representantes legais, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Jaú/SP, 17 de novembro de 2026.

PAULA MARIA CASTRO RIBEIRO BRESSAN

JUÍZA DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Juliana Letizio Della Tonia Spuri, liberado nos autos em 18/11/2026 às 16:37 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código 0v5Yj88F.