

01ª VARA CÍVEL DO FORO DE ATIBAIA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOSÉ SALINO AUGUSTO, MARIA AMELIA DOS SANTOS AUGUSTO**. A **Dra. Adriana da Silva Frias Pereira**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Atibaia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória Cível – **Processo nº 1009716-21.2022.8.26.0048** - em que **BALTHY CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA** move em face dos referidos executados e 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.grupolance.com.br, com **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 13h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/06/2024 às 13h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

LOCAL DO BEM: Rua dos Cravos, 500, Bairro da Boa Vista, Zona Rural, Atibaia/SP.

DÉBITOS: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou

executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel situado na Rua dos Cravos, n. 500, no Bairro da Boa Vista, zona rural deste município e comarca de Atibaia-SP., que assim se descreve e confronta: "tem início no marco 01, distante 99,48 metros do ponto "A", localizado na confluência projetada da Rua dos Cravos com à Estrada Municipal, cravado junto à divisa do imóvel usucapiendo com propriedade de Milton Fagundes; daí, segue no alinhamento da Rua dos Cravos, lado esquerdo desta, de quem da Estrada Municipal se dirige ao imóvel usucapiendo, no rumo NW 57º21'17" e distância de 47,96 metros, até atingir o ponto 02; daí, deflete a esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Rodolfo Canfalomieri e Hélio Giannini, no rumo SW 36º04'29" e distância de 114,48 metros, até atingir o ponto 03; daí, deflete a esquerda em linha reta, confrontando com a propriedade de Ercole Crescentini e Anna Crescentini, por rumo SE 86º11'58" distância de 64,29 metros até atingir o ponto 04; daí deflete à esquerda e segue, em linha reta, confrontando com propriedade de Milton Fagundes, por rumo NE 32º30'08" e distância de 83,02 metros até atingir o ponto 01, origem desta descrição, encerrando a área de 5.079,78 metros quadrados. **Cadastrado no INCRA sob nº 6240980128663. Cadastrado sob nº 88.396 do CRI de Atibaia/SP.**

DESCIÇÃO COMERCIAL: Casa, 04 quartos, a.t 5.079,78m², Atibaia/SP.

ÔNUS: **AV.06** PREMONITORIA – EXECUÇÃO expedida pela 03ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, São Paulo/SP, proc. 1008863-74.2018.8.26.0008. **AV.09** PENHORA expedida pelo 02ª Ofício Cível do Foro Regional Tatuapé, proc. 1005687-19.2020.8.26.0008. **AV.10** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo/SP, proc. 100050-92.2018.5.02.0318.

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para maio/2023 (conf.fls.116).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.231.886,15 (um milhão, duzentos e trinta e um mil, oitocentos e oitenta e seis reais e quinze centavos) para mar/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Nos termos do Art. 889, § único, CPC (s) executado(s) terá(ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume. Atibaia, 9 de Abril de 2024

Dra. Adriana da Silva Frias Pereira

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Atibaia – SP.