

**04ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do executado **EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE**, bem como os coproprietários **MARIA DE FATIMA SASSO ARTESE IACOBUCCI**, **FLAVIO LUIZ IACOBUCCI**, **PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE**, **KARINA DESIO GONÇALVES ARTESE**, **CLAUDIA ISPHARANI ARTESE**, **FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE**, **ERICA CARRARA ARTESE**, **RAIZEN S/A**, **MARCO AURELIO GIOSA**, e credor hipotecário **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA**. O Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - 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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial que **CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISK** move em face do referido executado - **Processo nº 1009930-17.2019.8.26.0048** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **18/03/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 21/03/2024 às 13h e 15min**; 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 **25/04/2024 às 13h e 15min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% do valor da avaliação**.

**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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Guilherme Gonçalves, nº 2, Centro – Atibaia/SP, CEP 12940-590.

**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](http://www.grupolance.com.br): (1) até o início da primeira etapa, proposta por

valor não inferior ao da avaliação; (2) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 75% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser 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 pela Gestora 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 irretratável, 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:** Um terreno, regularmente demarcado, contendo um prédio, que fora destinado a Posto de Gasolina, e um barracão, próprio para oficina mecânica e estacionamento de veículos, ambos feitos de tijolos e consertos de telhas, sob o nºs 02 e 20, respectivamente, em mau estado de conservação e velhos, da Praça Guilherme Gonçalves fazendo esquina com a Rua Lourenço Franco, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área superficial total de 1.000,00ms<sup>2</sup>, ou sejam linearmente 40,00ms., de frente para a Pç Guilherme Gonçalves; 40,00 ms., nos fundos, onde confronta com terrenos remanescentes de Maria Rosa Soares de Lima e outro; por 25,00ms., de cada lado, da frente aos fundos, onde confronta de um lado com a Rua Lourenço Franco, para a qual faz esquina e frente e de outro lado com a propriedade da Prefeitura da Estancia de Atibaia. **Benfeitoria (Av. 04):** Área edificada de 172,00m<sup>2</sup>., sendo que o barracão para oficina, também passou a compor o Posto de Gasolina, e tiveram a área edificada ampliada em mais 276,33 totalizando 448,33m<sup>2</sup>. **Cadastrado na Prefeitura de Atibaia sob o nº 01.060.002.00-0000852. Matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 15.630.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Um terreno com posto de gasolina. A. tot. 1.000,00ms<sup>2</sup>. A. cons. 448,33m<sup>2</sup>. Atibaia-SP.

**ÔNUS:** **R.02** HIPOTECA em favor de ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA. **AV.06** Cláusula de Inalienabilidade. **AV.07** Cláusula de Incomunicabilidade. **AV.09** PREMONITÓRIA – EXECUÇÃO expedida nestes autos. **AV.10** PENHORA expedida nestes autos, fração de 25% do imóvel. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Juízo de Direito da Vara Única de Paraguaçu-MG, processo nº 00556649620158130472. **AV.12** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Atibaia-SP, proc. 0011303052215150140. **AV.13** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Atibaia-SP, proc. 00122798020195150140.

**OBS:** Há a existência de uma ação de usucapião referente ao imóvel nos autos do processo 1009041-58.2022.8.26.0048, que tramita perante a 2ª Vara Cível de Atibaia/SP. (conf.fls.1342-1354).

**VALOR TOTAL DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.153.107,37 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sete reais e trinta e sete centavos) para abr/21 - (conf.fls.220).**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Atibaia, 1 de February de 2024.

**Dr. José Augusto Nardy Marzagão**

MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP