

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, 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, 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: (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 1.000,00ms², 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 172,00m²., 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 448,33m². **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. 1.000,00ms². A. cons. 448,33m². 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