

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **FAUSTINA AMÁLIA KLEMAR e AUGUSTO JOSÉ KLEMAR** representado por **MARIA CLÁUDIA DA CONSOLAÇÃO DA SILVA**, bem como dos terceiros interessados, **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS e MINISTÉRIO PÚBLICO**. O **Dr. Ricardo Felício Scaff**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos-SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0008646-02.2006.8.26.0224** que o **ANDRÉ D'AGOSTINO e ANTONIO D'AGOSTINO** move em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILOES:** 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 **04/03/2024 às 00h**, e encerramento no dia **07/03/2024 às 13h e 00min**; não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/03/2024 às 13h e 00min (ambas em horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **80% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DOS LEILOES:** 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:** Bairro Santa Luzia, município de Nazaré Paulista, estado de São Paulo, em zona rural, distante do centro de Nazaré Paulista a pelo menos 24,9 Km de carro, ao lado do rio Atibainha.

**DÉBITOS:** Constatam débitos destes autos no valor de **R\$ 1.215.905,95 para out/22 (conf.fls.855)**. O valor devido à título de IPTU fica subrogado no preço da arrematação e, caso o saldo não seja suficiente para quitação, cabe ao próprio arrematante depositar o valor dos referidos tributos para serem acrescidos ao saldo devedor exequendo. Referida informação deverá constar expressamente do edital, bem como a existência dos débitos tributários, nos termos do artigo 130 do CTN c.c. artigo 886, inciso VI, do Código de Processo Civil.

**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 ao 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), 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 Lance Judicial, 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 irrevogável, 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:**

1) **GLEBA DOIS “B” (02-B)**, com a área de 35.674,00m<sup>2</sup>. (trinta e cinco mil, seiscentos e trinta e quatro metros quadrados), destacada da “Gleba 02”, sem benfeitorias, situada no bairro do Ribeirão Acima ou Santa Luzia, zona rural do município de Nazaré Paulista, desta comarca de Atibaia-SP, assim compreendida: “Tem início no ponto 6 vértice de divisa da “Gleba 2A” e das terras de Augusto José Klemar; daí segue com rumo SE e distância de 156,00 metros até o ponto 7; deflete à direita e segue com rumo SE e distância de 35,00 metros até atingir o marco de concreto n. 2788, confrontando desde o ponto 6 até aqui com

Augusto José Klemasr; do marco 2788 cravado na cota 792, de desapropriação da Sabesp, segue acompanhando a mesma referência de nível (792 metros) e distancia geral de 144,17 metros, passado pelos marcos de concreto nº 2789 a 2792, até atingir o marco de concreto n. 2793, confrontando até aqui com a propriedade da Sabesp nº 132/341; daí deflete à direita e segue pelo rumo SE e distância de 44,00 metros, onde atinge o ponto 9; deste deflete à direita e segue no rumo SE e distância de 101,00 metros, por um valo d'agua existente até atingir a lateral da estrada municipal onde está cravado o ponto 10, confrontando do marco n. 2793 até este com a propriedade de Augusto Jose Klemar; do ponto 10 deflete à direita e acompanha a estrada municipal, por um distância de 208,00 metros, no sentido Oeste e depois Norte, até atingir o ponto 10A, vértice de divisa da "Gleba 2C", junto a lateral da mesma estrada; do ponto 10A, deflete à direita e segue dividindo com a "Gleba 2C", no rumo NW e distância de 122,00 metros, até atingir o ponto 6ª, vértice de divisa da "Gleba 2A"; daí segue confrontando com a "Gleba 2A", com o mesmo rumo anterior (NW) e distância de 167,00 metros, até atingir o ponto 6, início desta descrição. **Código INCRA nº. 9500410041621. Matriculado no CRI de Atibaia-SP sob o nº 88.411.**

**ÔNUS: AV.3** PENHORA expedida pelo Juízo do Ofício Cível de Presidente Prudente/SP, proc. 10131262720148260482. **AV.4** PENHORA expedida nestes autos.

**2) ÁREA REMANESCENTE, DESIGNADA COMO SENDO "GLEBA UM "B" (1-B),** com a área de 216.800,00 m<sup>2</sup>., desmembrada de parte da "Gleba 1", contendo casa do caseiro com 56,00m<sup>2</sup>; galpões com 55,00m<sup>2</sup>; e a casa do caseiro (2) com 65,00m<sup>2</sup>, totalizando 176,00m<sup>2</sup>, de área construída, situada no Bairro do Ribeirão Acima OU Santa Luzia, zona rural do município de Nazaré Paulista, desta comarca de Atibaia-SP, assim compreendida: "Tem início no marco "A", vértice de divisa com a "Gleba 1A", na margem direita da estrada municipal existente, sentindo de quem do imóvel vai a Rodovia Dom Pedro I; deste marco segue acompanhando a lateral direita da estrada municipal sentindo Leste e depois Norte de quem vai em rumo à Rodovia D. Pedro I, percorrendo uma distância de 201,00 metros até o ponto 11, localizado na margem do córrego existente; seguindo, ainda, pela lateral direita da estrada agora no sentido Norte e distância de 404,00 metros, atinge o ponto 12 na divisa da estrada com a propriedade de Ariovaldo Natal Tavares Torres; deflete à direita e segue pelo rumo SE, na distância de 705,00 metros, confrontando com Ariovaldo Natal Tavares Torres, onde atinge o ponto 13, deste deflete à direita e segue pelo rumo SW, na distância de 34,00 metros, até o ponto 14, deflete a direita e segue pelo rumo NW, distância de 109,00 metros até o ponto 15; agora deflete a esquerda, segue no rumo SW e distância de 36,00 metros até o ponto 15; agora deflete a esquerda, segue no rumo SW e distância de 36,00 metros até o ponto 16; deflete à esquerda seguindo pelo rumo SW na distância de 74,00 metros, atinge o ponto 17; deflete à direita e segue no sentido Oeste com distância de 85,00 metros, até o ponto 18; daí deflete a direita e seguindo pelo NW e distância de 32,00 metros, até o ponto "B", vértice de divisa da "Gleba 1A", confrontando desde o marco 13 até este último marco (ponto "B") com as propriedades da Sabesp nºs. 132/224 e 225; deflete a direita, confrontando com a "Gleba 1A", no sentido NW e distância de 523,00 metros, até atingir o ponto "A" início dessa descrição. **Matriculado no CRI de Atibaia-SP sob o nº 89.181.**

**ÔNUS: AV.2** PENHORA expedida nestes autos.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Em vistoria realizada "in loco", observou-se que se trata de um sítio de recreio incluso nas áreas das matrículas retro mencionadas, com várias benfeitorias, como: áreas de lazer, piscina, playground, salões de festas, de jogos, vestiários, prédio de hospedagem, casa de caseiro e outras. Possui área central de maior valor territorial aproximada de 15.468,75 m<sup>2</sup> (quinze mil e quatrocentos e sessenta e oito virgula

setenta e cinco metros quadrados) medindo em seu lado onde se encontra a entrada da chácara, ao lado da piscina, aproximadamente 116,66 m (cento e dezesseis virgula sessenta e seis metros lineares; medindo em seu lado em frente a chácara Santa Luzia, aproximadamente 110 m (cento e dez metros lineares); medindo em seu lado voltado para o norte, na rua de terra que dá acesso a represa, aproximadamente 166,66 m (cento e sessenta e seis virgula sessenta e seis metros lineares e em seu lado nos fundos 1111 medindo aproximadamente, 125 m (cento e vinte e cinco metros lineares) (conf.fls.608-628).

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Rural, a.t 252,474m<sup>2</sup>, Bairro Santa Luzia, Nazaré Paulista, São Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM IMÓVEL: R\$ 2.293.241,12 (dois milhões, duzentos e noventa e três mil, duzentos e quarenta e um reais e doze centavos) para dez/2018 – (conf.fls.608-628).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL ATUALIZADA: R\$ 3.038.482,78 (três milhões, trinta e oito mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos) para out/2023 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo 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. Guarulhos, 14 de November de 2023.

**Dr. Ricardo Felício Scaff,**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos-SP