



VARA ÚNICA DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **CONDOMINIO JARDIM MONTE LIBANOSPE LTDA**, por seus representantes, **CARLA GONÇALVES MARAGEL BARBOSA**, **CARLOS HUMBERTO ZULIANI**, **FABIANA APARECIDA BORGONOV**, **JOSÉ ROBERTO ZULIANI**, **MARCO ANTONIO ZULIANI**, **ESPÓLIO DE NIMARA KEILA MARAGEL (CARLA GONÇALVES MARAGEL BARBOSA)**, bem como da credora hipotecária **BANCO DO BRASIL S.A** e coproprietário **LUIS CARLOS DA SILVEIRA BARBOSA FILHO**. O (a) Dr. (a) **LUAN CASAGRANDE**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara Única de Paulo de Faria-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0000268-59.2022.8.26.0430** - ajuizado por **ALESSANDRO CIRIACO DOS SANTOS** e **FERNANDA GONÇALVES DOS REIS SANTOS** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **18/05/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **22/05/2026 às 15:03** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/06/2026 às 15:03 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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 **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, **JUCESP Nº 1325**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será



emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da PRIMEIRA etapa, proposta por valor NÃO inferior ao da avaliação; (ii) até o início da SEGUNDA etapa, proposta por valor que NÃO seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de INCAPAZ, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA 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 DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: UMA PROPRIEDADE RURAL, com área superficial de cinquenta e três hectares noventa e sete ares e dezesseis centiares (53,9716 ha) com a denominação de "Sítio São Benedito", do imóvel geral "Bálsamo", localizado no Município de Riolândia/SP e comarca de Paulo de



Faria/SP, dentro das seguintes metragens e confrontações: "Tem início no Córrego da Anta no ponto 34 e segue confrontando à direita até o ponto 4 com o sítio São Judas Tadeu - matrícula 10.550, propriedade de Eliane Rodrigues de Azeredo Zuaid (RG 24.353.012-2 e CPF 189.329.738-14) e seu esposo Feriz Machado Zuaid (RG 9.038.489-1 e CPF 063.530.598-41); daí, deflete à esquerda e segue confrontando com Nimara Keila Maragel, Carla Gonçalves Maragel e seu esposo Luiz Carlos da Silveira Barbosa Filho até o ponto 28, com os seguintes rumos e distâncias: 43°08'03"SW e distância de 45,40 metros, alcançando o ponto 5; daí, vira à esquerda com rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros, alcançando o ponto 6; daí segue em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros, alcançando o ponto 7, daí, deflete à esquerda com rumo de 43°08'03"NE e distância de 35,15 metros, alcançando o ponto 8, daí vira à esquerda com rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros, alcançando o ponto 9; daí segue em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros alcançando o ponto 10; daí, deflete à esquerda com o rumo 43°08'03"NE e distância de 35,15 metros, alcançando o ponto 11; daí, vira à esquerda com rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros alcançando o ponto 12; daí segue em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros, alcançando o ponto 13; daí deflete à esquerda com o rumo 43°08'03"NE e distância de 35,15 metros, alcançando o ponto 14; daí vira à esquerda com o rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros alcançando o ponto 15; daí segue em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros, alcançando o ponto 16; daí deflete à esquerda com o rumo de 43°08'03"NE e distância de 35,15 metros, alcançando o ponto 17; daí vira à esquerda com o rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros, alcançando o ponto 18; daí segue em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros, alcançando o ponto 19; daí deflete à esquerda com o rumo 43°08'03"NE e distância de 35,15 metros, alcançando o ponto 20, daí vira rumo de 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros, alcançando o ponto 21; daí segue em curva de concordância à direita de 33,54 metros e raio de 9,00 metros alcançando o ponto 22; daí, deflete à esquerda com rumo de 43°08'03"NE e distância de 33,15 metros, alcançando o ponto 23; daí, vira a esquerda com 46°51'57"SE e distância de 3,77 metros, alcançando o ponto 24; daí segue rumo de em curva de concordância à direita e mede 33,54 metros e raio de 9,00 metros, alcançando o ponto 25; daí, deflete esquerda com 43°08'03"NE distância de 16,15 metros, alcançando o ponto 26; daí vira à esquerda com rumo de 46°51'57"SE e distância de 109,06 metros, alcançando ponto 27; daí, vira à direita com rumo de 43°08'03"SW e distância de 158,12 metros, encontrando o ponto 28 de divisa com a Prefeitura Municipal de Riolândia-SP com CNPJ 45.162.864/0001-48, situada à Rua José Alves Barcelos; daí, deste ponto 28 deflete à esquerda e segue até o ponto 29, confrontando à direita com a Prefeitura Municipal de Riolândia-SP com CNPJ 45.162.864/0001-48 (Matr. 6.026), situada à Rua José Alves Barcelos, em rumo de 27°09"SE e distância de 274,14 metros, encontrando Córrego da Anta; daí, segue até o ponto 30 por este no sentido à jusante em rumo de 59°57'NE e distância de 235,35 metros; daí, segue até o ponto 31 e toma o rumo de 70°47'NE e distância de 432,00 metros; daí, ainda pelo já referido Córrego segue até o ponto 32 em rumo de 27°54'NE e distância de 245,30 metros, encontrando o ponto em que teve início a presente descrição". O imóvel matriculado está **cadastrado junto ao INCRA sob nº 950.076.294.616-0**, Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Anta, área total (há): 79,9 em área maior, Classificação fundiária: pequena propriedade; Data da última atualização: 09/11/2006; Indicações para localização do imóvel rural: Riolândia; UF: SP; Módulo Rural do Imóvel (há): 0,00; Nº Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal do Município (há): 30,0; Nº Módulos Fiscais: 2,6633; FMP (há): 2,0; Nome do Detentor: Niman Abrão Maragel, CPF: 226.133.748-53 e cadastrado junto a secretaria da Receita Federal sob nº 3.251.092-6. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Atualmente a propriedade tem área limpa de culturas. Tem construção de duas casas, uma com 3 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de fundo, forro de madeira novo nos quartos e forro velho no restante da casa, piso de cerâmica. A outra casa tem 5 cômodos e área de fundo. Há dois barracões para guarda de implementos agrícolas e outros bens e uma usina de beneficiamento de algodão, com todo





maquinário para o funcionamento desta atividade. **Matriculado no CRI de Paulo de Faria sob o nº 11.801.** OBS: Consta na AV.07 que uma área de 3.215,754m² do respectivo imóvel foi desapropriado pelo Município de Riolândia.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Rural, 2 Casas, Sítio São Benedito, Riolândia-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Sítio São Benedito, Riolândia-SP.

ÔNUS DO BEM: **R.08** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.09** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **R.10** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A. **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 1000947-13.2020.8.26.0430. **AV.13** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 0000267-74.2022.8.26.0430. **AV.14** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 0002472-81.2019.8.26.0430. **AV.15** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 000411-82.2021.8.26.0430. **AV.16** PENHORA de 10% do imóvel expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 0000677-98.2023.8.26.0430. **AV.17** PENHORA expedida pelo Ofício Judicial de Paulo de Faria, proc. 0001765-16.2019.8.26.0430.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.575.578,51 (cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, quinhentos e setenta e oito reais e cinquenta e um centavos) para out/2025 (conf.fls.269-271).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.669.224,09 (cinco milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e vinte e quatro reais e nove centavos) para mar/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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 efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Luan Casagrande

MM^a. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Paulo de Faria – SP.

