



EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO DAS PARTES

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 21 de setembro de 2026.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO: www.grupolance.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia 04 de dezembro de 2026 às 15:00 horas, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em tramite perante a 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro-SP. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro credenciado perante o TJ-SP, Sr. **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325** através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

As propostas recebidas durante o período estipulado para venda dos bens ficarão disponibilizadas no portal www.grupolance.com.br, sendo representadas pelo valor da melhor proposta recebida.

PROCESSO: 1056637-16.2021.8.26.0002.

INVENTARIANTE: MARILENA PAGLIARI.

HERDEIROS: ENEIDA PAGLIARI PASTOR, ELOISA PAGLIARI, JACIRA PAGLIARI, MARILISA PAGLIARI.

INVENTARIADO: HÉLIO PAGLIARI.

TERCEIRA INTERESSADA: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

COPROPRIETÁRIOS DA MATRÍCULA DE ÁREA MAIOR: JOSÉ FELIPE DE MORAES, PEDRO DOMINGOS GELCICH, MARIO BIAGIO MASULLO, MOACYR DE LIMA, GUIOMAR DE MORAES NOGUEIRA, PAULO ODRY, CLAUDIO DOS SANTOS, EUDOXIA OSORIO DOS SANTOS, MARCO ANTONIO NEVES, ROSA MARIA COSTA NEVES DO AMARAL, WALDEMAR JOSE FERNANDES, MARIA DULCE MORIHANA FERNANDES, WALDO MARCOS FERREIRA NUNES, MARIA ALMERINDA PACHECO NUNES, WALTLEY SPERANDIO PERRUCCI, RAUL JOSÉ, VITA CATARINA FURLAN DOS SANTOS, ROGÉRIO PAVAN DOS SANTOS, BENEDITA DE SOUZA MOI, IRENE DE SOUZA BORGES, MANOEL FERNANDES DE BRITO, JOAQUIM DE SOUZA BORGES, JOÃO DE SOUZA BORGES, IRACEMA DE VECCHIO BORGES, LÚCIA BORGES FRANCISCO, LUIZ FRANCISCO, LEONOR DE SOUZA BORGES CORREA, INOCÊNCIO ALVES CORREA, IZABEL DE SOUZA BORGES, JOSÉ GALIZI SOBRINHO, MARIA IMACULADA CATALDO DE PAULA GALIZI, JOSÉ RODRIGUES MOREIRA, MARIA FURLAN MOREIRA, JUREMA DE SOUZA BORGES MOREIRA, ANA RODRIGUES MOREIRA, JOSÉ CARLOS DA SILVA, CATARINA APARECIDA CATALDO DA SILVA, DEPARTAMENTO DE ESTRADA DE RODAGEM – DER, RTG ANHANGUERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS – SPE LTDA, PASCHOAL CATALDO, FRANCISCO CATALDO, LAZARO ALVES E FRANCISCO ANTONIO, BERNARDO BELISARIO SORES DE SOUZA, PASCHOAL SEGALLA FRANCISCO, OSWALDO DE OLIVEIRA, ROSANGELA DE SOUZA BORGES E ROSEMEIRE DE SOUZA BORGES.

DO BEM: PARTE IDEAL DE 9.010M2 DA MATRÍCULA Nº 10.949 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP (descrição conf. Matrícula de nº 10.949) Um Sítio com 22 alqueires, denominado Gurussava, com frente para a Estrada de Rodagem que vai de Pirituba à Perus no Distrito de Perus, confrontando com a Fazenda Jaraguá, com o Sítio Itaberaba, com propriedade que foi de Antônio Candido de Brito, atualmente Bermano de Brito, com propriedade de Manoel Paiva, com o Sítio Capuava, que



foi de Francisco de Paula Gomes, atualmente A.J Binyngton, e com propriedade de José Santos Ramos (descrição conf. Laudo de Avaliação). **O IMÓVEL, com vocação rural e residencial é a chácara nº 258 da Estrada da Chácara do Café, 258 - Jardim Jaraguá - 05276-050; Km. 22 da Via Anhanguera. Área Total Real: 9.010,00 m².** A chácara possui 3 construções antigas em seu terreno que possuem somadas uma área de aproximadamente 200m²; - 1 casa para o caseiro com aproximadamente 40m²; - 1 depósito para materiais com aproximadamente 20m²; - 1 casa grande com 2 quartos, 1 cozinha, 1 sala e 1 banheiro com aproximadamente 140 m². **Cadastro INCRA sob o nº 950.033.958-379-5 (AV.44). Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o nº 35503080194891. Matriculado no CRI de 18º CRI de São Paulo sob o nº 10.949 (matrícula da integralidade do imóvel).**

ONUS: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

DATA DA PENHORA: 19 de janeiro de 2026 (conf.fls.1267-1272).

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Estr. da Chácara do Café, 258 - Jardim Jaraguá - 05276-050; Km. 22 da Via Anhanguera.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais) para mai/2025 (conf.fls.976-1017).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.426.769,25 (dois milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos) para ago/2026 – que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

1. PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 1325 será aberto do dia 21/09/2026 à 04/12/2026 às 15:00 horas.

2. VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DA VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de 50% do valor da avaliação, correspondente ao valor de R\$ 1.213.384,62 (um milhão, duzentos e treze mil, trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) para o imóvel do lote acima.

3. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Na hipótese de deferimento da proposta, o proponente adquirente deverá pagar ao Sr. Adriano Piovezan Fonte, comissão de corretagem no valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação. A comissão devida não integra (não está inclusa) o valor da proposta, e não será devolvida ao proponente adquirente, salvo se a alienação for invalidada por determinação judicial, por razões alheias à vontade do proponente adquirente, deduzidas as despesas incorridas.

4. PREFERÊNCIA:

Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem:

- a) o pagamento à vista;
- b) a proposta com menor número de parcelas, somente para imóveis;
- c) a proposta que, embora menor, apresentar índice de atualização monetária e/ou juros incidentes sobre as parcelas, de modo que ao final do parcelamento, o valor total seja superior à proposta concorrente.

Nos termos do artigo 893 do CPC, se a venda for de diversos bens e houver mais de um



proponente, terá preferência aquele se propuser a comprá-los englobadamente, oferecendo para os que não tiverem licitante preço igual ao da avaliação e para os demais o de maior oferta.

5. FORMAS DE PAGAMENTO:

- a) À VISTA: No prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação do deferimento da proposta vencedora.
- b) A PRAZO: A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. Lembrando que se houver outra proposta está ficará condicionada à análise do Juízo, nos termos do Art. 895 do CPC.

6. ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

- I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;
II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

7. RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

- a) As propostas deverão estar devidamente identificadas pelos interessados/licitantes, detalhadas, e acompanhadas dos documentos que comprovem a sua lisura.
- b) Por e-mails: contato@grupolance.com.br;
- c) Ou antes do encerramento da alienação, pelo portal www.grupolance.com.br

8. ÔNUS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

Fica autorizado ao Corretor Judicial, ou quem ele designar, a efetuar visitas ao local onde se encontram os bens submetidos à venda por iniciativa particular, acompanhados ou não de interessados na alienação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça. É vedado aos depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de incorrer em ato atentatório à dignidade da Justiça, com imposição de multa de até vinte por cento do valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 77 do NCPC. A publicação do edital servirá como ciência, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais, dos respectivos patronos e de terceiros com gravames sobre os bens penhorados. Ficam os interessados cientes de que poderão existir outros ônus sobre os bens objeto da alienação judicial, bem como sobre a circunstância do estado de conservação dos bens não corresponder ao descrito nos autos de avaliação (cuja descrição foi reproduzida neste edital), motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de outros ônus sobre os bens e o seu real estado de conservação. Ficam autorizadas outras Informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento





do procedimento de alienação. Não se harmonizando as propostas com as condições fixada para efetivação da alienação, a questão será submetida à apreciação judicial. A falta de interessados na aquisição no prazo assinalado será comunicada ao Juízo, que determinará as providências cabíveis. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC; (Alterado pelo Provimento CG N° 17/2016).

Dê-se ciência ao inventariante: MARILENA PAGLIARI, e aos herdeiros ENEIDA PAGLIARI PASTOR, ELOISA PAGLIARI, JACIRA PAGLIARI, MARILISA PAGLIARI, na pessoa dos respectivos procuradores, os quais deverão se reportar ao conteúdo do edital para informações quanto às condições estabelecidas para realização da alienação por iniciativa particular (venda direta).

São Paulo, 13:14.

FABIANA BISSOLLI SCARDOELI

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro-SP.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
JUCESP N° 1325.

