



VARA ÚNICA DA COMARCA DE TEODORO SAMPAIO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **LUCIANO APARECIDO POLEGATTO** e interessado(s) **GABRIEL LUCIANO POLEGATTO**, coproprietária **MARIA CAROLINA POLEGATTO**. O (a) Dr. (a) **MATHEUS AQUINO PIROLA KRUGER**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da Vara Única da Comarca de Teodoro Sampaio-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 1001280-87.2019.8.26.0627** - ajuizado por **FRANCISCO CARLOS RODRIGUES MADUREIRA e MARIA NEUCIVAN VALENTIM MADUREIRA** 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 **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **20/08/2026 às 15:00** (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 **21/09/2026 às 15:00 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% 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 **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

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 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 portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% 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 a proposta 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 parte executada, após o deferimento da minuta de edital pelo juízo, e consequente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826, do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória, do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios devidos ao credor, bem como, a comissão devida à empresa Gestora do Leilão, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento de leilão, de 3% sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na reavaliação. A partir do deferimento do edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida à empresa Gestora Arremate Leilão LTDA, de 3% sobre o valor do bem levado à leilão.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATACÃO: 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):

LOTE 1: DESCRIÇÃO: PARTE IDEAL DE 50% DO LOTE 16 (dezesseis), da Quadra nº 100 (cem), medindo 12 (doze) metros de frente, por 30 (trinta) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados); de frente para a Rua José Lopes Corado e dividindo pelo lado esquerdo de quem da Rua olha o imóvel com o Lote nº 17, do lado direito com o Lote nº 15; e, finalmente pelos fundos com o Lote nº 11; sem benfeitorias. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno foi construída uma residência de alvenaria de aproximadamente 70m² (setenta metros quadrados) (conf.fls.484-485). **Matriculado no CRI de Teodoro Sampaio sob o nº 037.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 50% do Imóvel Res., a.t 360m², a.c 70,00m², Centro, Teodoro Sampaio-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. José Lopes Corado, 1127, Centro, Teodoro Sampaio, SP

ÔNUS DO BEM: AV.05 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) para fev/2025 (conf.fls.484-485).



ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 171.920,04 (cento e setenta e um mil, novecentos e vinte reais, e quatro centavos) para jun/2026 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 2: DESCRIÇÃO: PARTE IDEAL DE 50% DE UMA GLEBA DE TERRAS com área de 1 e 1/2 (um alqueire e meio de medida paulista, ou sejam 3,63 hectares, ou ainda 36.300 metros quadrados), dentro da seguinte reteiro: "Partindo do marco nº 5-A, situado na divisa de Jairo Rezende de Matos e Antônio Paulo de Abreu, segue-se por uma reta de rumo 09°09'SE, dividindo numa distancia de 461,10 metros até o marco nº 5-B, dividindo com Antônio Paulo de Abreu, daí segue-se à direita por uma reta de rumo 45°31"SW, numa distancia de 91,40 metros até o marco nº 5-C, dividindo com a Faixa da Estrada vicinal asfaltada que liga Teodoro Sampaio ao Bairro Córrego Seco, daí segue-se por uma reta de rumo 09°09"NW, numa distancia de 512,60 metros até o marco nº 5-D, dividindo com o outorgante Pedro Gomes; daí segue-se por à direita de rumo 79°39"NE, numa distancia de 74,70 metros até o marco nº 5-A, de ponto de partida, dividindo com Jairo Rezende de Matos, cadastrado no Incra nº 626.279.003.190-0 – Área Total 268,3 – Módulo Fiscal 30,0 – N° de Mód. Fiscais 8,86 – Fração Mínima de Parcelamento 13,0. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Toda a área é cercada com alambrado e possui como principais benfeitorias uma residência de alvenaria com aproximadamente 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com área de lazer e piscina. Uma pequena casa com aproximadamente 50m² e um galpão com aproximadamente 80m². Há também cinco tanques para criação de peixes e aproximadamente 2,3 hectares com plantação de eucaliptos adultos. De acordo com as características geoeconômicas da região (conf.fls.484-485). **Cadastrado no INCRA sob o nº 626.279.007.900-7 (AV.06). Matriculado no CRI de Teodoro Sampaio sob o nº 552.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 50% do Imóvel Rural, Piscina, Galpão, a.t 3,63 hectares, a.c 250,00m², Chácara Carolina, Teodoro Sampaio-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Estrada Vicinal, que liga a sede do município de Teodoro Sampaio, Chácara Carolina.

ÔNUS DO BEM: AV.10 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para fev/2025 (conf.fls.484-485).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.805.160,37 (um milhão, oitocentos e cinco mil, cento e sessenta reais, e trinta e sete centavos) para jun/2026 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 3: DESCRIÇÃO: PARTE IDEAL DE 50% DE UM LOTE DE TERRENO constituído de partes dos Lotes 17 e 18 (dezessete e dezoito) da Quadra 48 (quarenta e oito), medindo 8,10m (oito metros e dez centímetros de frente para a Rua Victório Scapin, igual medida nos fundos, por 21 (vinte e um) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo um total de 170,10m² (cento e setenta metros e dez centímetros quadrados); dividindo do lado direito de quem da Rua olha com o lote 18; pelo lado esquerdo com o remanescente do Lote 17 e, pelos fundos, também com remanescente dos Lotes 17 e 18; existindo uma casa residencial de madeiras, coberta com telhas com 51,00 metros quadrados de construção. CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno foi construída uma residência de alvenaria com aproximadamente 110m² (cento e dez metros quadrados) (conf.fls.484-485). **Matriculado no CRI de Teodoro Sampaio sob o nº 1.186.**





DESCRIÇÃO COMERCIAL: 50% do Imóvel Res., a.t 170,10m², 110,00m², Centro, Teodoro Sampaio-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Victório Scapin, 926 ou 949, Centro, Teodoro Sampaio-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.14 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para fev/2025 (conf.fls.484-485).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 343.840,07 (trezentos e quarenta e três mil, oitocentos e quarenta reais, e sete centavos) para jun/2026 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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.

Matheus Aquino Pirola Kruger

MMª. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Teodoro Sampaio-SP.

