

02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ALBEZA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA EPP, BENJAMIN CASTELLUBER e MARIA APPARECIDA CASTELLUBER**. A **Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza**, MMª. Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – 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 1015436-86.2017.8.26.0001** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face do referido executado e 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, com **1º Leilão** que terá início no dia **20/07/2026 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/07/2026 às 15h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

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 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 pelo TJ/SP.

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.

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. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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. 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.



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 pelo 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 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: A TERCEIRA GLEBA com a área de 07.26.00 ha, situado no bairro de Pedra Bela e Campanha, município de Pedra Bela, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: “principiam no córrego em divisas com os condôminos Isidro de Oliveira e sua mulher, e, daí segue a rumo a uma vala na beira de um pequeno córrego, faz canto e sobe a direita pelo referido córrego até a cabeceira e daí a rumo a pedra grande; faz canto e segue a direita abeirando a pedra até as divisas dos condôminos Jacinto e sua mulher; faz canto e segue à direita confrontando com os mesmos condôminos até a vala na confrontação dos condôminos João Gonçalves de Godoi e sua mulher; faz canto e desce confrontando com estes até o córrego; faz canto e sobe pelo referido córrego, até onde teve princípio e findam estas divisas. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: No Sítio Benjamim, foram constatadas construções de padrão rústico, típicas do meio rural compreendendo duas casas com área construída aproximada de 120,00m² e 90,00 m², mais 2 barracões



com área aproximada de 110,00 m² e 150 m² e uma cobertura simples destinada a abrigo de animas com cerca de 30,00 m², sem valor comercial. **Matriculado no CRI de Bragança Paulista sob nº 29.914.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Sítio, a.t 72.600m², 02 casas, 02 barracões, Bairro Campanha na cidade de Pedra Bela- SP.

DO LOCAL DO BEM: Via Waldomiro Batista Cesilla (antiga Estrada Pedra Bela Munhoz) - Km 6, Bairro Campanha na cidade de Pedra Bela- SP.

ÔNUS: **AV.2** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível Regional de Santana-SP, proc. 1019124-85.2019.8.26.0001. **AV.3** PENHORA expedida nestes autos. **AV.4** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível de Santana, proc. 1005543-71.2017.8.26.0001.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.021.000,00 (um milhão e vinte e um mil reais) para nov/2025 (conf.fls.420-455).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM MÓVEL: R\$ 1.050.106,22 (um milhão, cinquenta mil, cento e seis reais e vinte e dois centavos) para mai/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo 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, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 12:36.

Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

MMª. Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana- SP.

