



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados DANIEL FERREIRA DE ALBUQUERQUE bem como da coproprietário ANDRÉA DE CASSIA MURAD ALBUQUERQUE (representante legal dos exequentes). O Dr. Luciano José Forster Junior, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível de Avaré, 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 Alimentos ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002064-89.2022.8.26.0073** - ajuizado por **ELLEN MURAD ALBUQUERQUE, ANNIE MURAD ALBUQUERQUE e HUGO MURAD ALBUQUERQUE** 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 **07/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/09/2026 às 15:00h (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 **29/09/2026 às 15:00h (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **75% do valor de avaliação atualizada – nos termos do art. 843 do CPC**.

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

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





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 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):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: ÁREA DE TERRAS, CONTENDO 3,1015 HECTARES E PERÍMETRO 712,47 METROS, DENOMINADA "**FAZENDA SERRITO**", situada neste município e Comarca de Itaipava-SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas N 7.413.332,5590m e E 694.928,5380m, cravado na margem da Rodovia SP-255, Eduardo Saigh, e com Imóvel Serrito, matrícula nº 194, RI de Itaipava-SP, de propriedade de Marcus Vinicius Resende Costa, deste marco segue

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





pela margem direita a Rodovia SP-255, Eduardo Saigh, com os seguintes azimutes e distâncias: 219°59'48" e 51,54 m até o vértice 02; 215°35'21" e 45,34 m até o vértice 03; 214°58'01" e 86,01 m até o vértice 04; 206°56'20" e 19,14 m até o vértice 05; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com a área a Fazenda Serrito, matrícula nº 3.267, de propriedade de Luiz Carlos Nunes, com azimute de 320°35'49" e 187,17 m até o vértice 17, cravado na margem do córrego Água Branca; deste marco deflete à direita e segue pelo referido córrego Água Branca, no sentido montante, confrontando com Chácara São Carlos, matrícula nº 2.230, RI de Itai-SP, de propriedade de Alcides Carlos, com os seguintes azimutes e distâncias: 15°27'40" e 6,70 m até o vértice 18; 43°19'24" e 12,08 m até o vértice 19; 22°27'16" e 14,37 m até o vértice 20; 54°14'54" e 26,36 m até o vértice 21; 57°29'32" e 46,20 m até o vértice 22; 66°23'41" e 25,59 m até o vértice 23; 86°17'45" e 38,14 m até o vértice 24; 78°09'53" e 35,73 m até o vértice 25; 63°59'47" e 27,60 m até o vértice 26; deste ponto deflete à direita e segue por cerca, confrontando com Imóvel Serrito, matrícula nº 194, RI de Itai-SP, de propriedade de Marcus Vinicius Resende Costa, com azimute de 154°25'19" e 90,50 m até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Inscrito no SICAR: 35218040003921. Cadastrado sob o nº 629.103.002.070-3. Matriculado no CRI da Cidade de Itai-SP sob nº 3.268.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Fazenda, 3,1015 hectares, Fazenda Serrito, Itai-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: FAZENDA SERRITO, acesso pela Rodovia SP-257 (Itai-Avaré, km 294) / margem da Rodovia SP-255, Itai-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.1 RESERVA LEGAL. AV.03 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para fev/2026 (conf.fls.448).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 671.061,46 (seiscentos e setenta e um mil, sessenta e um reais e quarenta e seis centavos) para jul/2026 - 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.

Dra. Luciano José Forster Junior
MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível de Avaré-SP

