4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **MARCOS ROBERTO APARECIDO PELEGRINO** inscrito no CPF sob nº 400.859.598-80, da usufrutuária **DIRCE PELLEGRINO** inscrita no CPF sob nº 167.383.498-15, **e demais interessados.** O **DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO**, MM°. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BENEDITA APARECIDA DA SILVA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1005677-49.2020.8.26.0048 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **O 1° Leilão terá início no dia 13/10/2025 à partir das 14:40h, e encerramento no dia 16/10/2025 às 14:40h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 06/11/2025 às 14:40h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. 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.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Marcos Roberto Aparecido Pelegrino, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço dos bens arrematados e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Nua propriedade sobre Imóvel Rural com A.T 30.182,60m²

(3,0182ha) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: GLEBA 4, desmembrada da Gleba A do SÍTIO MIGUEL DE CANEDOS, situada de frente para uma Estrada Municipal, sem denominação, no Bairro de Canedos, zona rural do município e comarca de Atibaia-SP, com uma **área de 30.182,60m²** ou **3,0182ha**, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 56A, de coordenadas N 7.446.519,60m e E 351.963,57m; deste, segue confrontando com uma Estrada Municipal sem denominação com os seguintes azimutes e distâncias: 173º27'27" e 6,41m até o vértice 57, de coordenadas N 7.446.513,24m e E 351.964,30m; 151º10'48" e 13,75m até o vértice 58, de coordenadas N 7.446.501.19m e E 351.970,93m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Gleba 8 com os seguintes azimutes e distâncias: 270º16'45" e 53,38m até o vértice 223, de coordenadas N 7.446.501,45m e E 351.917,55m; 171º44'09" e 44,94m até o vértice 224, de coordenadas N 7.446.456,98m e E 351.924,01m; 246º01'10" e 13,55m até o vértice 225, de coordenadas N 7.446.451,47m e E 351.911,63m; 246º01'10" e 8,87m até o vértice 226, de coordenadas N 7.446.447,87M E e 351.903,53m; 231º47'07" e 23,52m até o vértice 227, de coordenadas N 7.446.433,32m e E 351.885,05m; 228º28'22" e 7,14m até o vértice 228, de coordenadas N 7.446.428,58m e E 351.879,70m; 228º22'32" e 4,58m até o vértice 229, de coordenadas N 7.446.425,54m e E 351.876,27m; deste passa a confrontar com a Gleba 6 com os seguintes azimutes e distâncias: 228º32'44" e 9,28m até o vértice 230, de coordenadas N 7.446.419,39m e E 351.869,32m; 227º58'18" e 14,00m até o vértice 231, de coordenadas N 7.446.410,02m e E 351.858,92m; 231º01'45" e 10,16m até o vértice 232, de coordenadas N 7.446.403,63m e E 351.851,02m; 231º01'45" e 2,87m até o vértice 233, de coordenadas N 7.446.401,82m e E 351.848,79m; 231º01'45" e 3,56m até o vértice 234, de coordenadas N 7.446.399,59m e E 351.846,02m; 232º51'16" e 19,57m até o vértice 235, de coordenadas N 7.446.387,77m e E 351.830,42m; 235º29'22" e 10,11m até o vértice 236, de coordenadas N 7.446.382,04m e E 351.822,09m; 235º59'29" e 10,54m até o vértice 237, de coordenadas N 7.446.736,14m e E 351.813,35m; 237º11'54" e 7,61m até o vértice 277, de coordenadas N 7.446.372,02m e E 351.806,95m; deste deflete à direita e passa a confrontar com a Gleba 3 com azimute de 318º39'39" e 265,24m até o vértice 262, de coordenadas N 7.446.571,16m e E 351.631,76m; deste deflete à direita segue pela Estrada Velha e passa a confrontar com o imóvel de matrículado sob nº 12.465, com os seguintes azimutes e distâncias: 76º11'34" e 13,17m até o vértice 35, de coordenadas N 7.446.574,31m e E 351.644,55m; deste deixa a Estrada Velha e segue por cerca com a mesma confrontação anterior, 78º45'48" e 29,15m até o vértice 36, de coordenadas N 7.446.579,99m e E 351.673,14m; 71º48'05" e 36,02m até o vértice 37, de coordenadas N 7.446.591,24m e E 351.707,36M; 50º05'10" e 4,07m até o vértice 38, de coordenadas N 7.446.593,85m e E 351.710,48m; 73º12'21" e 33,92m até o vértice 263, de coordenadas N 7.446.603,65m e E 351.742,95m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Gleba 5, com os seguintes azimutes: 143º00'34" e 140,18, até o vértice 276, de coordenadas N 7.446.491,68m e E 351.827,30m; 78º52'39" e 9,38m até o vértice 275, de coordenadas N 7.446.493,49m e E 351.836,50m; 15º46'31" e 6,05m até o vértice 274, de coordenadas N 7.446.499,31m e E 351.838,14m; 55º14'04" e 4,27m até o vértice 273, de coordenadas N 7.446.501,74M E e 351.841,65m; 92º17'17" e 13,33m até o vértice 272, de coordenadas N 7.446.501,21M e E 351.854,97m; 48º30'38" e 20,86m até o vértice 271, de coordenadas N 7.446.515,03m e E 351.870,59m; 93º03'47" e 12,58m até o vértice 270, de coordenadas N 7.446.514,36m e E 351.883,15m; 56º15'17" e 13,40m até o vértice 269, de coordenadas N 7.446.521,80m e E 351.894,29m; 96º21'43" e 14,52m até o vértice 268, de coordenadas N 7.446.520,19m e E 351.908,72m; 83º25'02" e 11,53m até o vértice 267, de coordenadas N 7.446.521,51m e E 351.920,18m; 87º10'01" e 13,84m até o vértice 266, de coordenadas N 7.446.522,20m e E 351.934,00m; 90º36'23" e 13,50m até o vértice 265, de coordenadas N 7.446.522,05m e E 351.947,50m; 94º58'28" e 10,31m até o vértice 264, de coordenadas 7.446.521,16m e E 351.957,77m; 105º00'39" e 6,01m até o vértice 56A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. INCRA: 634.018.574.686-8, denominação: Sítio Miguel de Canedos; área total (ha) 22.3969; classificação fundiária: pequena propriedade improdutiva; data da última atualização: 01/09/2015; área certificada: 0,0000; indicações para localização do imóvel rural: bairro de

Canedos; município sede do imóvel rural: Atibaia; UF: SP; mod. rural (ha): 76,6666; nº mod. rurais: 0,24; módulo fiscal (ha) 16,0000; nº módulos fiscais 1,3998; FMP (ha) 2,0000; Número do Imóvel na Receita Federal NIRF: 0.260.870-7. **Consta** na **Av.01** que o imóvel encontra-se cadastrado no CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL – SICAR-SP sob nº 35041070388753; Nome da Propriedade: Gleba 4 da Gleba A; Área total (calculada): 3,0188ha; Módulos fiscais: 0,19; RESERVA LEGAL 1,8217ha. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 308/346**, realizado pelo Perito em 16/07/2025, que imóvel não possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso "RURAL". Melhoramentos Públicos: O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: Rede de energia elétrica; rede telefônica; transporte público; coleta de lixo. A área total do imóvel é de 30.182,60m² ou 30,0182hás. Topografia leve declive. Zoneamento Urbano: o imóvel está definido como ZONA URBANA: ARNE – ÁREA RURAL NORDESTE. Benfeitorias: O imóvel avaliado, denominado Sítio Miguel de Canedos, no bairro do Canedos, deste município e Comarca de Atibaia/SP, não possui benfeitorias a serem avaliadas, a região apresenta características de uso "RURAL". **Imóvel Rural denominado Sítio Miguel de Canedos, Bairro de Canedos, Zona Rural, Atibaia/SP. Imóvel matrícula** nº **134.907** do **CRI** de **Atibaia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.02-** USUFRUTO VITALÍCIO, em favor de Dirce Pellegrino; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, no proc. nº 0005659-11.2021.8.26.0048, movida por Reginaldo Aparecido Trindade; **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.05-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, no proc. nº 1000791-02.2023.8.26.0048, movida por Erik Fernando Saito.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 433.883,40 (quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e oitenta e três reais e quarenta centavos), para Agosto/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 166/167**, o débito exequendo no valor de R$ 66.706,05 (sessenta e seis mil, setecentos e seis reais e cinco centavos), atualizado em 31/03/2023.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Atibaia/SP, 19 de Agosto de 2025.

DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO

MM°. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP