

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
1ª Vara da Comarca de Arujá/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Espólio de Renato Napolitano – CPF nº 008.703.318-68**, por meio de sua inventariante e herdeira **Maria do Carmo Napolitano Freitas – CPF nº 132.450.368-84**, seu cônjuge **Márcio do Carmo Freitas – CPF nº 010.901.788-91**, da empresa executada **Imobiliária e Construtora Continental Ltda. – CNPJ nº 61.740.528/0001-91**, por meio de seu sócio **Walter Luongo – CPF nº 039.812.318-72**, do herdeiro e terceiro interessado **José Carlos Benedito Napolitano – CPF nº 401.759.108-63**, dos herdeiros **Maria Cecília Napolitano Giovannetti – CPF nº 004.192.208-06**, seu cônjuge **Edison de Oliveira Giovannetti – RG nº 1.787.382**; **Maria Christina Napolitano – CPF nº 671.296.927-15**; **Maria Clara Napolitano Wajss – CPF nº 754.756.698-72**, seus cônjuges se casadas forem; **Pascoal Ricardo Napolitano – CPF nº 591.227.658-91**, seu cônjuge **Márcia Camarinha Napolitano – CPF nº 212.926.648-78**; **Renato Napolitano Neto – CPF nº 250.625.938-40**, seu cônjuge **Daniela Ortiz Napolitano – CPF nº 261.884.688-50**; **Fernando Augusto Napolitano – CPF nº 277.225.248-50**; **Luciana Graciano Napolitano – CPF nº 249.826.378-06**; **Tatiana Pace – CPF nº 289.588.728-45**; **Bruno Pace – CPF nº 324.703.578-88**; **Andrea Giovanetti – CPF nº 143.058.348-71**; **Marcelo Giovanetti – CPF nº 134.853.798-16**; **Flávio Giovanetti – CPF nº 153.150.478-73**; **Alessandra Giovanetti Oranje – CPF nº 146.752.308-02**, seus cônjuges se casados forem, das empresas arrendatárias e fiéis depositárias do bem **Grupo Fáver**, por meio de sua representante legal **Espólio de Olga Augusta Fávero – CPF nº 138.867.578-11**, através de seu inventariante e **LRAgro**, por meio de seu representante legal **Luiz Rodrigues – CPF nº 000.807.388-00**, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, exequente **Axios Npl Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada**, processo nº **0000002-45.1994.8.26.0045**.

O Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Arujá/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 17 de agosto de 2026, às 14:00 horas e término no dia 20 de agosto de 2026, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 09 de setembro de 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 7052/7055, de 14 de julho de 2026.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda denominada “Fazenda Santa Clara”, com área total de 819,899 hectares, localizada no município e distrito de Ubirajara/SP, comarca de Duartina/SP, contendo medidas, divisas e confrontações melhor descritas no corpo de sua respectiva matrícula. Todas as coordenadas descritas na matrícula estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Reserva Legal de 188,53ha, correspondente a 22,73% da área total do imóvel, conforme AV-01 de sua respectiva matrícula. Registro Anterior: nº

986. Este bem está matriculado sob o nº 11.621, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis e Anexos de Duartina/SP. Cadastrado no INCRA sob o nº 621.161.003.158-0. Número do Imóvel da Receita Federal: 0.241.113-0.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)**, conforme Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Transação e Outras Avenças de fls. 6582/6590, de 30 de julho de 2025, e fixado por Decisão de fls. 7052/7055, de 14 de julho de 2026.

Ônus sobre o bem imóvel: Conforme consta da presente matrícula, o bem imóvel a ser leilado não possui ônus registrados.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: 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 (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Dívida exequenda: R\$ 20.372.007,97 (vinte milhões, trezentos e setenta e dois mil, sete reais e noventa e sete centavos), conforme planilha atualizada do débito em fls. 7.062/7.063 dos autos.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1)** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, e poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 2)** o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).
- 3)** não havendo lance superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 4)** em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **50% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 7052/7055, de 14 de julho de 2026.**
- 5)** sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);
- 6)** caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- 7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 8) a comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor**, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 9) com a aceitação do lance, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);
- 10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).
- 11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);
- 12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);
- 13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
- 14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
- 15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
- 16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
- 17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);
- 18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;
- 19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

22) A expedição da Carta de Arrematação ficará condicionada ao julgamento do Agravo de Instrumento nº 2186586-09.2026.8.26.0000 em curso perante a 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme manifestação de fls. 7.077 dos autos da execução, e decisão proferida nos autos do referido recurso, às fls. 36/46.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, *Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.*

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1)** O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Art. 895 do CPC.
- 2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
- 3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:

- 1)** Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2)** Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3)** Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora 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 a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.**DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação**, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara da Comarca de Arujá/SP, sito a Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville, CEP 07400-000, na cidade de Arujá/SP, e E-mail: aruja@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado e proprietário do bem, por meio de sua inventariante e herdeira, seu cônjuge, os herdeiros e terceiros interessados, seus cônjuges, os arrendatários e fiéis depositários do bem, por meio de seus representantes legais, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Arujá/SP, 30 de julho de 2026.

GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA
JUIZ DE DIREITO