

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 o(a)(s) Executado(a)(s) **JN TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 59.387.795/0001-85, **PAULO RUBENS SANCHES SANCHEZ**, CPF nº 947.883.088-00, **PAULO JACINTO SANCHES SANCHEZ**, CPF nº 074.913.078-41, **PAULO SERGIO SANCHES SANCHEZ**, CPF nº 057.700.218-02, **MARIANA DE ARRUDA SANCHEZ**, CPF nº 387.916.428-25 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O DR. FÁBIO RENATO MAZZO REIS, MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 1006093-66.2016.8.26.0077 - Execução de Título Extrajudicial/Contratos Bancários**, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo Andre/SP – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação, à partir das 15h30**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 20/05/2021 às 15h30**, **oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada**; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 20/05/2021, à partir das 15h31, se estendendo até o dia 09 de junho de 2021 às 15h30**, não sendo admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: (100%) QUE A EXECUTADA MARIANA DE ARRUDA SANCHES, POSSUI SOBRE , 1(UM) APARTAMENTO SOB Nº 1507, LOCALIZADO NO 15º ANDAR, DO EDIFÍCIO MARIA AMELIA MATTOS, LOCALIZADO NA RUA FRANCISCO GALINDO DE CASTRO Nº 462, CENTRO, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO DE BIRIGUI/SP, com área privativa de 85,10 M², que acrescida de 4,326 M² de área de divisão não proporcional e de 23,084 M² de área equivalente de coisas comuns, perfaz a área total de 112,510M², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno igual a 0,79973 %, possuindo 02 vagas descobertas sob o número do apartamento. **DÉBITO DE CONDOMÍNIO: R\$ 2.732,60** (dois mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta centavos) – (conforme email enviando pela Administradora do Condomínio A3 Assessoria em 09/03/2021). **CADASTRO MUNICIPAL: 02-01-023-0138, DÉBITO DE IPTU: R\$ 3.777,26** (conforme realizada junto a prefeitura em 10/03/2021). **MATRÍCULA: 74.902** - Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP. **R.6)** Hipoteca ao Banco do Brasil S/A, Devedor JN Terraplenagem e Pavimentação LTDA, Interveniente Garantidora: Mariana de Arruda Sanchez – com a forma de pagamento de 35 parcelas, tendo o

vencimento da primeira parcela em 25.05.2016 e da última em 25.03.2019; **R.07**) Penhora Exequenda. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia **AVALIAÇÃO: R\$ 355.000,00** (trezentos e cinquenta e cinco mil reais), fevereiro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 377.708,90 (trezentos e setenta e sete mil, setecentos e oito reais e noventa centavos), março/2021**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 679.206,43 (seiscentos e setenta e nove mil, duzentos e seis reais e quarenta e três centavos), maio/2018

- **VISITAÇÃO/ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos, designando-se datas para as visitas ; (II) Caso o imóvel esteja ocupado a desocupação ficará por conta exclusiva do arrematante. (III) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante.** (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital** (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – **Os lanços deverão ser ofertados pela Internet**, pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do r. leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES):** (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895, §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES: (a) Em caso de adjudicação do imóvel após a publicação do edital de leilão, o adjudicante deverá efetuar o pagamento dos 5% referente a Comissão da Leiloeira Oficial; (b) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (e) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (f) Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Ficam as partes Requerente(s) **BANCO ITAÚ - UNIBANCO S/A**, o(a) Requerido(a)(s) **JN TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA, PAULO RUBENS SANCHES SANCHEZ, PAULO JACINTO SANCHES SANCHEZ, PAULO SERGIO SANCHES SANCHEZ e MARIANA DE ARRUDA SANCHEZ**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 18 de março de 2021.

DR. FÁBIO RENATO MAZZO REIS, MM. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.