

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **ESPÓLIO DE LUCI HELENA BARBARA**, representado pela inventariante (herdeira), **ARIANE BARBARA EDUARDO**, CPF nº 369.686.118-99 e **APARECIDO EDUARDO** CPF nº 039.203.108-61, o(a) Executado(a)(s) **FRANCINI MONTAGNOLI ZERBATO**, CPF nº 324.484.528-22, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(s).

O DR. LUCAS GAJARDONI FERNANDES, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª 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 0001002-70.2020.8.26.0077 - Cumprimento de sentença/Espécies de Contratos**, oriundo do Processo Principal nº 1000467-32.2017.8.26.0077, e que foi designada a venda do bem imóvel, **através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas no Código de Processo Civil, através do website **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, nº. 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 0940-240, Telefone: (11) 4425-7652, e-mails: juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em dois pregões eletronicamente pelo website **www.lanceja.com.br**, a saber: - **O 1º LEILÃO terá início no dia 10 de agosto de 2021, a partir das 13h00min., ENCERRANDO-SE em 13/08/2021 (sexta-feira), às 13h00min.**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor igual ou superior ao da(s) avaliação(ões) homologada(s) pelo Juiz e atualizadas; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO, no dia 13/08/2021, a partir das 13h01min., estendendo-se até o dia 02 de setembro de 2021 (quinta-feira), COM ENCERRAMENTO às 13h00min.**, não sendo admitidos lances inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da(s) avaliação(ões) (conforme decisão judicial), atualizadas** pelos índices adotados do TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília-DF.**

DO BEM: LOTE ÚNICO – Direitos sobre 100% (cem por cento) do Imóvel localizado na Rua Nair Momesso da Silveira, 191 - Colinas II - Birigui/SP, de acordo com o termo de penhora de fls. 43, pertencente a Matrícula sob nº. 49.307 do CRI de Birigui/SP, descrito conforme sua transcrição a saber: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº. 11 da quadra "E", situado com frente para o lado ímpar da rua "D", distante 54,30 metros da esquina com a Rua Aldo Cinquini, no loteamento denominado

Residencial Esplanada das Colinas, anexo a esta cidade de Birigui, com área de 250 metros quadrados, sendo frente para a citada via pública, medindo 10 metros e 25 metros do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 10; 25 metros do lado esquerdo da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 12; 10 metros de fundos, confrontando com o lote nº 16, todos na mesma quadra. CADASTRO MUNICIPAL: 03-10-051-0011. DÉBITOS DE IPTU: R\$ 2.250,30 (dois mil, duzentos e cinquenta reais e trinta centavos) atualizados até 23/06/2021. **Observações: (i) Conforme laudo de avaliação de fls. 63/71, sobre o terreno que constitui o imóvel avaliado, encontra-se construída uma edificação com característica residencial, que assim pode ser descrita:** uma construção de alvenaria com 113,00m², constituída por ambientes de garagem, sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e varanda aos fundos. Forro em laje em parte da residência e sem forro na garagem e varanda de fundos. Piso em cerâmica. Cerâmica nas paredes da cozinha e banheiro. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Edificação com idade estimada em 10 anos, construída em padrão econômico, reformada e ampliada e com situação geral podendo ser considerada regular com necessidade de acabamento em pintura em paredes e correção de algumas fissuras na garagem. Imóvel avaliado totalmente cercado perimetralmente com muro e portão de acesso para autos e social. Local onde está situado o imóvel, está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétricas e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo; (ii) Imóvel ocupado pela executada, sendo a desocupação por conta do arrematante. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. AVALIAÇÃO TOTAL DO TERRENO E EDIFICAÇÃO: R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), novembro/2020. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 152.404,17 (cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quatro reais e dezessete centavos), junho/2021, pela Tabela Prática do TJ/SP

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 55.324,65 (cinquenta e cinco mil trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e cinco centavos), valor total atualizado até a data de 20/05/2021 (fls. 111 dos autos).

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) 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. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, 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 leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

- 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 e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: (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) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ (d) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (e) **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;** (f) Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma

da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** 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.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s) **ESPÓLIO DE LUCI HELENA BARBARA, representado pela inventariante, ARIANE BARBARA EDUARDO**, o(a)(s) Executado(a)(s) **FRANCINI MONTAGNOLI ZERBATO**, 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, 24 de junho de 2021.

DR. LUCAS GAJARDONI FERNANDES, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.