

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequentes **RICARDO MENEGATTI SANCHEZ**, inscrito no CPF/MF sob nº 067.330.948-78, e sua mulher **ROSIMEIRE GANDOLFO SANCHEZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 087.013.588-04, e **SILVIA MARIA MENEGATTI SANCHEZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 113.124.208-47, e Executados **AIDÉE MENEGATTI SANCHEZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 012.638.038-49, **WILLIAM MENEGATTI SANCHES**, inscrito no CPF/MF sob nº 089.200.428-29, e sua mulher **CRISTINA GREGOLIN MENEGATTI SANCHES**, inscrita no CPF/MF sob nº 106.369.798-06, **EDUARDO JOSÉ MENEGATTI SANCHEZ**, inscrito no CPF/MF sob nº 061.673.128-00, e sua mulher **ANA CLÁUDIA DE SOUZA HORTA SANCHEZ**, inscrita no CPF/MF sob nº 086.076.228-97, **ANTONIO SANCHES CHACON**, inscrito no CPF/MF sob nº 012.633.828-00, e sua mulher **MANOELA SANCHES CHACON (ESPÓLIO)**, inscrita no CPF/MF sob nº 094.766.818-70, **representado(a) por Denise Sanches Menegatti** - CPF nº 119.964.548-62, nas pessoas de seus representantes legais, bem como ficam intimados seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), herdeiros, Credores e Devedores Fiduciários, (se houver), coproprietários, demais interessados e advogado(s).

O Doutor 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 do presente Edital de 1º e 2º Leilões aos que virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Processo nº 0015452-38.2008.8.26.0077/01 - Cumprimento de Sentença, Liquidação/ Cumprimento / Execução**, e que foi designada a venda dos direitos 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, através do website **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça com cadastro ativo - Tel.: (11) 4425-7652, email: juridico@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 09 de agosto de 2021, a partir das 13h30min., ENCERRANDO-SE em 12/08/2021 (quinta-feira), às 13h30min.**, 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 12/08/2021, a partir das 13h31min., estendendo-se até o dia 01 de setembro de 2021 (quarta-feira), COM ENCERRAMENTO às 13h30min.**, não sendo admitidos

lanços 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: Será levado a leilão, nos termos da decisão proferida pelo MM. Juízo o bem imóvel avaliado e homologado às fls. 3.562/3.586, o qual está discriminado abaixo:

LOTE 01 – Imóvel (TERRENO com 250,00 m²) localizado na Rua Frei Henrique de Coimbra, nº 31, Lote 06 da Quadra 19, bairro Jardim Jussara, Araçatuba/SP, pertencente a Matrícula nº 6.265, Registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, descrito através da transcrição da Matrícula a saber: - Um prédio construído de tijolos, coberto de telhas, situado na Rua Frei Henrique de Coimbra, nº31, e seu respectivo terreno, situados nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, do Estado de São Paulo, sendo o terreno constituído do lote nº06, da quadra nº19, no Bairro Jardim Jussara, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 ditos da frente aos fundos, ou sejam 250,00 metros quadrados, e que fica dentro das seguintes divisas e confrontações:- pela frente com a Rua Frei Henrique Coimbra, de um lado com o lote nº 07, de outro lado com os lotes nºs. 1 e 2 e parte do lote 3, e fundos com o lote nº16, todos da mesma quadra; cadastrados sob nºs 0.21.02.09.30.00 na P.M. Local. **Ônus/Observações constantes na Matrícula: **R-1** para constar que na matrícula que o imóvel está em nome de Antônio Sanches Chacon, inscrito no CPF nº 012.633.828-00, e Ilio Sanches, inscrito no CPF nº 012.638.038-49. **Pesquisas:** Através de pesquisa realizada, localizamos a possível Inscrição Cadastral atualizada do imóvel nº 3-21-00-02-0009-0375-01-00, bem como, a partir da inscrição cadastral, foi efetuada pesquisa junto à Prefeitura do Município em 23/06/2021, constando **débitos de IPTU** no valor de R\$ 18.164,56 (dezoito mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), constando ainda o ajuizamento de diversas ações; **Proprietários:** 50% a Antônio Sanches Chacon e sua mulher Manoela Sanches Chacon (espólio), e os outros 50% a Ilio Sanchez e sua mulher Aidee Menegatti Sanches, permanecendo atualmente após falecimento de Ilio Sanchez: 25% pertencente a Aidée Menegatti Sanchez, 6,25% a William Menegatti Sanchez, 6,25% a Eduardo José Menegatti Sanchez, 6,25 % a Ricardo Menegatti Sanchez, e 6,25% a Silva Maria Menegatti Sanchez. Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra. Regularizações por conta do adquirente. **Obs.:** Consta detalhado**

no Laudo de Avaliação encartado aos autos que o imóvel possui área de terreno com topografia plana e em alinhamento com a Rua Frei Henrique de Coimbra, bem como que não constam benfeitorias ou construções que agreguem valor ao imóvel avaliado. Avaliação de R\$ 113.000,00 (cento e treze mil reais), março/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 115.503,18 (cento e quinze mil, quinhentos e três reais e dezoito centavos), junho/2021 pelos índices adotados TJ/SP.**

- **DA DOCUMENTAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participar do leilão será: (a) PESSOA FÍSICA: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado e, se for o caso de representação, procuração com firma reconhecida; (b) PESSOA JURÍDICA: Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, Ata de Assembleia e, demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, bem como cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante e, se for o caso de representação, procuração com firma reconhecida; (II) Além da documentação exigida acima, se faz necessário o envio para o escritório da leiloeira, o “termo de adesão” (extraído do site), anuindo as regras descritas no site www.lanceja.com.br.

- **DO CADASTRO** - Os interessados deverão cadastrar-se previamente no site www.lanceja.com.br, enviar a documentação elencada, juntamente com Termo de Adesão assinado, antes da data designada para o leilão, bem como deverá solicitar no site a habilitação para participar do leilão. A documentação exigida será avaliada e, sendo aprovada, será concedida a habilitação que dará direito ao usuário online a participação no referido leilão. O cadastramento para participar do leilão, implicará na aceitação da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site www.lanceja.com.br. O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha.

- **DOS LANÇOS** – Os lances 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 lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

- **DOS DÉBITOS** – (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 (art 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Os imóveis descritos neste Edital podem estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(s) adquirente(s); (IV) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularizações de matrículas, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, averbações e registros se necessários, georreferenciamento, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação. **Eventual regularização junto a Prefeitura, INCRA e ao Cartório de Registro de Imóveis serão de responsabilidade do arrematante;**

- 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.

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(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 à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, diretamente à Leiloeira em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação, somente À VISTA, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor, comissão esta, não incluída no valor do lance, sendo certo que não será devolvida ao

arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, podendo ser deduzidas, se assim for determinado pelo Juízo, as despesas incorridas.

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS – (i) Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior; (ii) Conforme decisão judicial que determinou a realização do presente leilão os interessados, incluindo os condôminos/coproprietários, deverão cadastrar-se e habilitar-se previamente no portal para participar do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas. Assim, para que possam exercer o direito de preferência dos bens leiloados, os condôminos deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site (www.lanceja.com.br); ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a condição de condômino do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados; e aderir às regras do site e do edital de leilão. Por se tratar de leilão eletrônico, **o condômino que não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência**; (iii) Respeitadas as regras do art. 1.322 do Código Civil, havendo licitantes em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao condômino, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo website www.lanceja.com.br para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer eletronicamente o direito de preferência, ao menos igualando a maior proposta e forma de pagamento; (iv) O Condômino deverá ainda efetuar o pagamento o valor da comissão da leiloeira, na forma antes mencionada, pois o valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado; (v) Não havendo manifestação eletrônica da preferência nessas oportunidades, operar-se-á a imediata preclusão do direito; (vi) Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances.

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

- Observações: 1 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **2** - *Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte*

requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **3** - Em caso de acolhimento/homologação da melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **4** - Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **5** – **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;** **6** - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL – para fins do que disposto no art. 889, I a VIII e parágrafo único do CPC, ficam cientes da alienação as partes elencadas no processo, seus respectivos cônjuges, representantes legais e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento tendo em vista que o edital será publicado na rede mundial de computadores, no website www.lanceja.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º, do CPC;

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

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam os exequentes, os executados, cônjuges, herdeiros, inventariante(s), representantes legais, advogado(s), credores, devedores fiduciários se houver, demais interessados e advogados, INTIMADOS das designações supra. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Birigui/SP, 23 de junho de 2021.

FÁBIO RENATO MAZZO REIS
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.