

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Executado(s) **VALTER MASSAKAZU NISHIKAWA**, CPF nº 216.904.438-80, o(a) Executado(a)(s) **JULIO BUNEMER LOPES**, CPF nº 221.782.258-61 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 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 1001307-42.2017.8.26.0077 - Execução de Título Extrajudicial/Nota Promissória**, 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, 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 André/SP – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br/atendimento@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 em 24 de agosto de 2021, à partir das 11h30**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 27/08/2021 às 11h30**, 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 27/08/2021, à partir das 11h31, se estendendo até o dia 16 de setembro de 2021, às 11h30**, 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: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº232, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO, BLOCO 200, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI, SITUADO NA RUA SANTO MAMPRIM Nº 550, NESTA CIDADE DE BIRIGUI, ESTADO DE SÃO PAULO, com área privativa (apartamento); 54,45 metros quadrados; área Privativa (garagem): 11,25 metros quadrados; Área de Uso Comum: 10,19698 metros quadrados; Área Total: 75,89698 metros quadrados, correspondendo a fração Ideal no terreno de: 0,52083%, vinculando-se uma vaga de garagem com numeração idêntica a unidade

autônoma, localizada no pavimento térreo. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área 10.000,06 metros quadrados. **Cadastro Municipal** : 03.06.067.0007-2, **DEBITO DE IPTU**: Não consta débito de IPTU (conforme pesquisa 02/03/2021), **MATRÍCULA: 74.228 Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP. R-02)** Para constar que o Sr. Julio Bunemer Lopes (Ja Qualificado), **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno de 0,52083%, que corresponde ao apartamento nº 232 em construção, localizado no 2º Pavimento, do Bloco 200 à CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF,** com sede no Setor Bancario Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4 em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305.0001.04 . **AV- 03)** Para Constar a presente averbação que a descrição correta do imóvel de acordo com documentos arquivados neste Oficial é: Área Construída privativa (Apartamento): 54,45 metros quadrados – Área Construída Privativa (Garagem): 11,25 metros quadrados – Área Construída de Uso Comum: 10,16984 metros quadrados – Área Total: 75,86984 metros quadrados – Fração Ideal do Terreno: 0,51944%. **AV- 04)** Para Constar a conclusão do Condomínio RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI, situado na Rua Santo Manprin nº 550, conforme construção averbada sob nº 384 da matrícula 63.075 nesta data (20/01/2015), a ficha complementar da presente unidade autônoma e convertida em matrícula. **AV- 05)** Para Constar a **Penhora**, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1º Vara Cível do Foro Central desta Comarca de Birigui – SP, recepcionado em meio eletrônico, extraído do processo de Execução Civil nº de ordem 1001307-42.2017.8.26.0077, datado de 17/07/2019, onde consta como Exequente: Valter Massakazu Nishikawa, CPF 216.904.438.80 e como Executado Julio Bunemer Lopes, CPF 221.782.258.61, foi PENHORADO **100% dos Direitos sob o imóvel** objeto desta matrícula. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **Observação: Consta detalhado nos autos do processo a petição da Caixa Econômica Federal, às folhas 275/292, o demonstrativo de débito decorrente da alienação fiduciária, com o saldo devedor atualizado até janeiro/2021, no importe de R\$ 58.565,55 (cinquena e oito mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos). Caberá ao arrematante assumir o encargo de quitar as prestações decorrentes da alienação fiduciária, em caso de eventual arrematação do imóvel.** AVALIAÇÃO R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), fevereiro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 152.908,88 (cento e cinquenta e dois mil, novecentos e oito reais e oitenta e oito centavos) julho/2021 pela Tabela Prática do TJ/SP.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 50.417,71 (cinquenta mil, quatrocentos e dezessete reais e setenta e um centavos), fevereiro/2017.

- **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) **Caberá ao arrematante assumir o encargo de quitar as prestações decorrentes da alienação fiduciária, em caso de eventual arrematação do imóvel** (IV) 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;

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 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 lanço (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;

(a) 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; (b) **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 (c) Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, a Leiloeira não será obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições (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) Se o(a)(s) exequente(a)(s) arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, 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 CPC.

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) **VALTER MASSAKAZU NISHIKAWA**, o(a) Executado(a)(s) **JULIO BUNEMER LOPES**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados: demais interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 8 de julho de 2021.

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