

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes: requerente(s) **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrita no CNPJ nº. 00.000.000/0348-43 e requerido(a)(s) **CALÇADOS KATINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, inscrita no CNPJ nº. 48.423.586/0001-23, **HAMILTON VEJALÃO FERRAZ**, inscrito no CPF nº. 107.548.658-00, **MARCO ANTÔNIO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº. 415.393.208-63 e, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **IRAIMA BATONI FERRAZ** (CPF desconhecido) e **CLEUSA MARIA SABIONI OLIVEIRA** (CPF desconhecido) e advogado(s).

O Doutor **FÁBIO RENATO MAZZO REIS, MMº. 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 0000088-85.1992.8.26.0077**, 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: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP – Tel(s).: (11) 4426-5064/4425-7652, e-mail(s): juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de leilão na modalidade online exclusivamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 22 de novembro de 2021, à partir das 13h30, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 25/11/2021 às 13h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 25/11/2021, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 14 de dezembro de 2021, às 13h30**, sendo admitidos lances a partir de **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados pelo 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(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 1 (UM) IMÓVEL URBANO CONSTITUÍDO NOS LOTES 01 A 10 + 17 A 20 DA QUADRA 59, VILA IZABEL MARIN, COM ÁREA TOTAL DE TERRENO DE 4.390,35 M² E FRENTE PARA A AVENIDA EUCLIDES MIRAGAIA, NÚMERO 2.980, CIDADE DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição da matrícula a saber: um imóvel urbano constituído pelos lotes nº. 01 a 10 e 17 a 20, da quadra 59, localizados com frente para a Avenida Euclides Miragaia, onde mede 60,00 metros, de um lado confrontando com a rua José Estrada, mede 73,60 metros, de outro lado, confrontando com a rua Moacir Arruada Camargo, mede 72,20 metros e pelos fundos, confrontando com os lotes 16 e 11, da mesma quadra, onde mede 60,00 metros, encerrando assim uma área de 4.390,35 metros quadrados, conforme planta de englobamento aprovada pela Prefeitura Municipal de Birigui em 23/12/82. **Av. 2** – Fica constando que no terreno em frente, foi edificado um prédio próprio para Indústria de Calçados, construído de alvenaria – com estrutura metálica, sendo o galpão industrial com cobertura de telhas de alumínio, e os demais compartimentos – com telhas de cimento amianto, contendo as seguintes acomodações: Um galpão industrial (Bloco 1), com área construída de 1.000,00 metros quadrados; bloco 2, setor administrativo, contendo 03 salas, 1 arquivo, 1 recepção, Dep. Pessoal, copa, sala de contabilidade e WC, contendo esse bloco área de 167, metros quadrados; Bloco 03, setor de acesso, contendo uma sala de espera, 1 sala para modelagem, 1 ambulatório e WC, contendo uma área construída de 65,00 metros quadrados, Bloco 4-A e B, destinados a sanitários e vestuários, com uma área construída de 78,40 metros quadrados, totalizando uma área construída de 1.310,40 metros quadrados; **R.3:** para constar a inscrição da hipoteca, Credor: Banco do Brasil; **R.05:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 1.221/93, , apenso ao nº. 1.304/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.06:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 1.403/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.7:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 1.129/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP. **R.8:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 716/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.9:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 541/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP **R.10:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 1.121/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.11:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 196/94, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.12:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 459/93, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.13:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 919/93 (antigo 269/92 da 1ª Vara), da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.14:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 259/95, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.15:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 812/93 (antigo 138/92 da 2ª Vara), da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **R.16:**

Penhora de 25% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 919/96, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP; **Av.17:** registro de levantamento de penhora inscrita no R.05, tendo em vista a extinção da execução em virtude do pagamento do débito; **R.18:** Penhora de 50% do imóvel oriundo dos autos do processo nº. 882/96, da Vara do Serviço de Anexos das Fazendas de Birigui/SP; **Av.19:** Penhora exequenda. **CADASTRO MUNICIPAL:** 03-05.060-0001-2. **DÉBITO DE IPTU:** Informações não localizadas; **MATRÍCULA:** nº 12.430, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Birigui/SP. **Observação 1:** Conforme laudo pericial, no imóvel consta: **a)** um Galpão de Fábrica, trata-se de uma edificação de área construída de 1.169,61m², em alvenaria de bloco de concreto, pé direito de 6,00 metros, sem forro, com piso de concreto industrial e cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica tipo shed mais fechamentos laterais em metálica e PVC, com salas e sanitários interiormente. Pintura no geral a base de látex. Instalações elétricas e hidráulicas em normal funcionamento. Estado geral considerado entre regular e bom no que se refere a conservação e manutenção. **b)** Prédio de Escritórios com área de 207,80m², com vários ambientes de escritório mais sanitários, piso em ladrilho, cerâmico, forro em laje, cobertura em telhas de fibro e cimento sobre madeiramento. Estado geral considerado entre regular e bom no que se refere a conservação e manutenção. **c)** uma guarita, trata-se de uma edificação parte térrea, com área construída de 11,75 m², piso em cerâmica, forro em laje, cobertura em telhas de fibro cimento. Estado geral considerado entre regular e bom no que se refere a conservação e manutenção.**d)** Outras benfeitorias: piso pavimentado interior para circulação, área gramada, cercamento em alambrado e grade, dentre outros. **Observação 2: conforme r. Decisão de fls. 673/674 dos autos, foi determinado que seja levada a leilão a totalidade/integralidade do imóvel.** Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 2.464.000,00** (dois milhões e quatrocentos e sessenta quatro mil reais), janeiro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.752.452,53** (dois milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), setembro/2021, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 1.409.652,17 (um milhão, quatrocentos e nove mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e dezessete centavos), abril/2019.

- **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, 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 – 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) 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 em conta corrente indicada pela mesma. 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;

(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)** 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, 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 exequente 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 NCPC.

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

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 Requerente(s) **BANCO DO BRASIL S/A** e requerido(a)(s) **CALÇADOS KATINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, HAMILTON VEJALÃO FERRAZ, MARCO ANTÔNIO DE OLIVEIRA** e, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **IRAIMA BATONI FERRAZ** e **CLEUSA MARIA SABIONI OLIVEIRA** 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, 4 de outubro de 2021.

O Doutor **FÁBIO RENATO MAZZO REIS, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.**