

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

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **BIANCA FERREIRA DO NASCIMENTO**, inscrita no CPF nº 401.468.898-43 e Executado(a)(s): **JOSE CARLOS RAMOS NAVARRO**, inscrito no CPF nº 083.235.848-77 e a cônjuge e coproprietária: **AURICÉLIA MAGALHÃES NAVARRO**, inscrita CPF n.º 261.686.118-60, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

O Doutor FÁBIO RENATO MAZZO REIS, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA 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 1000931-61.2014.8.26.0077/01 – *Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Moral*, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *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 Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 28 de junho de 2022, à partir das 12h30 e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 01/07/2022, às 12h30, 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 01/07/2022, à partir das 12h31, se estendendo até o dia 21 de julho de 2022, às 12h30, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (conforme item “3” da r. decisão de fls. 406), 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.**

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 01 (UM) IMÓVEL CONSTITUÍDO DE TERRENO E EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 17.316, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BIRIGUI/SP, LOCALIZADO NA RUA JORGE CAVALHEIRO, Nº. 85, JARDIM EUROPA, BIRIGUI/SP, com a seguinte descrição: "Um lote de terreno sob nº 02 (dois) da quadra C, situado com frente para a rua Jorge Cavalheiro, no loteamento denominado Jardim-Europa, nesta cidade, Município, e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, do lado ímpar, sem benfeitorias, distante 14,50 metros da esquina com a rua F, medindo pela frente 13,50 metros, confronta com a citada via pública, de um lado mede 21,00 metros, onde confronta, com o lote nº 3, de outro lado mede 21,00 metros, onde confronta, com o lote nº 1 , e nos fundos mede 13,50 metros, onde confronta com terras de Decio e Celso Botteon, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 283,50 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui:** sob nº 00000-3-08-028-000000002-3-71. Registro Anterior: -Matricula. 6.007 R2 local e Matricula: 30 R1 – Fix. Aux. Proprietários: - Imobiliária L. Cortelazzi Sociedade Civil Limitada, com sede à Avenida São Francisco nº 27, nesta cidade, devidamente representada. **Av. 2/17.316** Certifico e dou fé: - que conforme Requerimento devidamente assinado, datado de 29/05/86, foi autorizada a presente averbação, a fim de ficar constado a construção de um prédio residencial, construído de tijolos, coberto com telhas francesas, contendo 02 dormitórios, cozinha, sala, banheiro, garagem, hall, despensas, área lateral e área de serviço, que recebeu o nº 85 da rua Jorge Cavalheiro, encerrando uma área de 99,62 metros quadrados, conforme habita-se nº. 326/85, expedido pela Prefeitura Municipal de Birigui em 30/12/85 e Certidão Negativa do Débito do IAPAS sob nº 394447. **Av. 7/17.316 – Venda e Compra :** Adquirente – Auricélia Magalhães Navarro, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com José Carlos Ramos Navarro. Transmitentes: Pedro Ruas dos Santos, casado com Aparecida Manzini Alves, Maria de Lourdes Pereira, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula. Pela escritura de Compra e Venda de 19/06/2013 (Livro n.360, fls.251/253) do 2.º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Birigui/SP, arquivado em microfilme e/ou mídia digital sob n.º 166.645. **Av. 8/17.316 – Penhora:** extraída do processo de Execução Civil n.º de ordem 1000931612014826007701, datado de 02/04/2020, onde consta como exequente: Bianca Ferreira do Nascimento e como executado: José Carlos Ramos Navarro, foi penhorado 100% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade de José Carlos Ramos Navarro, (Penhora de fração superior a disponibilidade de executado em cumprimento a decisão judicial datada de 17/02/2020, folhas 242, constante da certidão), nomeado como fiel depositário: José Carlos Ramos Navarro. **Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada em março de 2022 constam débitos no importe total de R\$ 28.883,32. **Observação 1): Conforme r. decisão de fls. 242, uma vez que tratando-se de imóvel indiviso, foi deferida a aplicação do artigo 843, do Código de Processo Civil, autorizando que seja**

levado à leilão a integralidade do imóvel acima descrito (100% do imóvel penhorado), ressaltando que o equivalente à quota parte do cônjuge do executado alheia à execução, recairá sobre o produto da alienação do bem.

Observação 2): O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 3):** Conforme laudo pericial, sobre o terreno que constitui o imóvel encontra-se construída frontalmente uma edificação térrea com característica residência que assim pode ser descrita: Construção padrão econômico, em alvenaria, com área total de 123,m², constituída por ambientes de Garagem, sala, Cozinha, três dormitórios, Banheiro, área de serviço e Varanda aos fundos. **FIEL DEPOSITÁRIO:** Jose Carlos Ramos Navarro, inscrito no CPF: 083.235.848-77. **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra. **AVALIAÇÃO DE R\$ 124.000,00** (cento e vinte e quatro mil reais), setembro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 134.735,21** (cento e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e cinco reais e vinte e um centavos), maio/2022, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 150.817,97 (cento e cinquenta mil, oitocentos e dezessete reais e noventa e sete centavos), fevereiro/2022.

- **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 da Gestora, 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 captados de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados 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 lance 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, independentemente da homologação judicial, 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@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. **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não

suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC)

- **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, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à 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)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente 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, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, 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 o bem 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 Exequente(s): **BIANCA FERREIRA DO NASCIMENTO** e Executado(a)(s): **JOSE CARLOS RAMOS NAVARRO** e a cônjuge e coproprietária: **AURICÉLIA MAGALHÃES NAVARRO**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), 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, 16 de maio de 2022.

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