

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº. 53.773.404/0001-84, **PERALTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 01.702.775/0001-71 e executado(a)(s): **LILIANE BELLO FERRAZ BITTENCOURT**, inscrita no CPF nº. 155.337.108-92, **VOLNEI BITTENCOURT**, inscrito no CPF nº. 155.337.108-92, bem como, eventual credor fiduciário, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado (s).

O Doutor CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/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. 0019945-55.2007.8.26.0348 – Execução de Título Extrajudicial -, que 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 pelo Leiloeiro Oficial nomeado Bruno Agnello Pegoraro, inscrito na JUCESP sob nº. 763, estabelecido na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mails: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 01 de agosto de 2022, à partir das 13h13, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 03/08/2022 às 13h30, 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 03/08/2022 à partir das 13h31, se estendendo até o dia 23 de agosto de 2022, às 13h30, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 867/870), 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: UM TERRENO COM DOIS IMÓVEIS SITUADOS NA RUA BRÁS CUBAS, NºS 981 E 1002, VILA BOCAINA, MAUÁ/SP, possuindo área de terreno de 204,05 m² e área total construída de 512,45 m² com a seguinte descrição em matrícula: Um terreno com área de 204,05 m², constituído de parte do lote 07 da quadra 02 da planta do arruamento de parte dos lotes 02 e 03, do Sítio Bocaina, perímetro urbano, medindo 19,55 m de frente para a Rua Brás Cubas, mais 5,30 m na confluência formada pelas Ruas Brás Cubas e Francisca Soares de Siqueira, do lado direito de quem da Rua Brás Cubas olha para o terreno, mede 14,40 m e confronta com o remanescente do lote e nos fundos mede 13,99 m mais 11,53 m onde confronta com a Rua Francisca Soares de Siqueira. **Inscrição Fiscal:** 07.088.001. **Matrícula nº 27.403 do Oficial Registro de Imóveis de Mauá/SP:** **Ônus/Observações:** **R. 02** – Para constar que por meio de Contrato de Venda e Compra Mário Pereira e Maria Nadir Pereira da Silva, já qualificados, **venderam o imóvel objeto dessa matrícula aos Executados**, já qualificados; **Av. 03** - Por meio de Instrumento Particular foi autorizada a Averbação Premonitória para constar que foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 348.01.2007.019945-9 (proposta por Brasterra Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada e Peralta Investimentos e Participações Empresariais Ltda., já qualificada, em face de Liliane Bello Ferraz Bittencourt e Volnei Bittencourt, já qualificados; **Av. 04** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0013943-98.2009.8.26.0348, movida por Brasterra Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, em face de Liliane Bello Ferraz Bittencourt e Volnei Bittencourt, já qualificados. **Observações constantes do Laudo de Avaliação homologado:** **1)** Relata o avaliador que, no momento da vistoria, foi atendido pela Executada Sra. Liliane Bittencourt a qual prestou o devido atendimento, apresentando os dois imóveis objeto da avaliação; **2)** Observa o perito que os imóveis objeto da avaliação foram construídos utilizando-se vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e telhas de fibrocimento. Constata que os dois imóveis possuem duas testadas, sendo uma de frente para a Rua Brás Cubas e outra de frente para a Rua Francisco Soares de Siqueira. Verificou-se, ainda, que a topografia dos imóveis é em declive para quem olha da Rua Brás Custas para o imóvel; **3)** Constata também que, dentre as patologias encontradas no imóvel de nº 1001, destacam-se fissuras (com possibilidades de serem estruturais), deslocamentos, sujidades, infiltrações e bolor nas alvenarias, classificadas como como “entre reparos simples e importantes” segundo critério de Ross-Heidecke (depreciação). Já o imóvel de nº 981 não apresentou patologias significativas no seu interior, sendo apenas considerado as

patologias em seu exterior, como fissuras e manchamentos na pinturas, classificadas como “entre novo e regular” segundo critério de Ross-Heidecke (depreciação); **4)** O imóvel está localizado em Zona de Uso Diversificado (ZUD 1), região dotada pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: guias, sarjetas, pavimentação, rede d’água, de coleta de esgoto, telefonia, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entre outros; **5)** Consta que o Bairro possui característica mista, além de residencial, possui uma grande gama de comércios tais como: padaria, restaurantes diversos, bem como indústrias. **Observação 1)** Na Matrícula nº 27.403 consta área de terreno de 204,05 m², todavia houve edificações com área total de 512,45 m², conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura de Mauá/SP. Essa foi a área considerada nos cálculos da Avaliação homologada de fls. 818/857. Eventual regularização das Edificações será por conta exclusiva do Arrematante; **Observação 2)** Caso haja alienação fiduciária sobre o bem, o pagamento do credor fiduciário será efetuado com o produto da alienação, **conforme decisão de fls. 867/870;** **Observação 3)** Inscrição Municipal nº 07.088.001-9587. Contribuinte: Liliane Bello Ferraz Bittencourt. **Débito de IPTU:** conforme pesquisa realizada em junho/2022, constam débitos no importe de 124.039,36 (cento e vinte e quatro mil, trinta e nove reais e trinta e seis centavos), relativo à unidade levada em alienação. **Depositários:** os Executados LILIANE BELLO FERRAZ BITTENCOURT e VOLNEI BITTENCOURT; **Observação 4)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Venda “Ad Corpus”** e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Avaliação para os dois imóveis de R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais), fevereiro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA PARA OS DOIS IMÓVEIS DE R\$ 766.329,67 (setecentos e sessenta e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e sessenta e sete centavos), junho/2022, pela Tabela Pratica do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 462.003,41 (quatrocentos e sessenta e dois mil, três reais e quarenta e um centavos), atualizado até abril/2022.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores do leiloeiro, 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 do leiloeiro, 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 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 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 pelo leiloeiro, 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:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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 pelo leiloeiro, 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):** O Gestor 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, o Leiloeiro 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.

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) **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PERALTA INVETIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTD.** e executado(a)(s) **LILIANE BELLO FERRAZ BITTENCOURT e VOLNEI BITTENCOURT**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados: eventual credor fiduciário, 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. Mauá/SP, 18 de junho de 2022.

Doutor CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP.