

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

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s): **MAGALI MARIA CHRISTOVAM DE NADAI**, inscrita no CPF nº. 065.979.748-83 e Executado(a)(s) **VALDEMIR NARCIZO ZAGO**, inscrito no CPF nº. 055.043.858-06, o coproprietário “**de cujus**” **LUIZ ANTONIO ZAGO**, inscrito no CPF nº. 556.978.448-91, representado pelas suas herdeiras: **MARIA APARECIDA BLASSIOLI**, inscrita no CPF nº. 170.570.858-77, **ERIKA APARECIDA ZAGO BARBOSA**, inscrita no CPF nº. 136.976.778-10, **KARINE DE FATIMA ZAGO**, inscrita no CPF nº. 347.933.708-29, **LUCIA PAULA ZAGO GARCIA**, inscrita no CPF nº. 345.019.118-75, **FERNANDA CRISTINA ZAGO**, inscrita no CPF nº. 312.876.608.86, **CLÁUDIA DANIELA ZAGO BASTOS**, inscrita no CPF nº. 321.346.188-17, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados:

**A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA 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 0018252-34.2011.8.26.0077 – Cumprimento de Sentença –, 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 06 de março de 2023, à partir das 13h30 e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 08/03/2023, 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 08/03/2023, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 28 de março de 2023, às 13h30, sendo admitidos lances à partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 736/738), 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.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I)** A documentação necessária para participação na hasta 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; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: Parte ideal (50%) do Imóvel Residencial, localizado na Rua João Custódio, nº 41, Bairro Thereza Maria Barbieri, Birigui/SP, com área total do terreno de 174,21 m<sup>2</sup> e área total construída de 140,80 m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 27.809 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a saber:** Um prédio residencial construído de tijolos e coberto de telhas, tipo CRHIS 1-12-40, com 40,28 metros quadrados de área construída situado a Rua 26, nº 41 no Conjunto Habitacional Ivone Alves Palma, II – 2ª e 3ª Etapas e seu respectivo terreno composto do lote 16 da quadra 36; medindo 8,50 metros de frente para a mencionada via pública 8,92 metros de fundos, confrontando com a casa nº 1084; 20,00 metros de frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa nº 33; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa nº 49, com área total de 174,21 metros quadrados. Cadastrado na PMB nº

2.6.53.9.3. Registro Anterior: Matrícula 22.100 – R1 local e Matrícula 87 R1. Proprietário: Almeida Marin – Construções e Comércio Ltda., CNPJ sob nº 46.151.338/0001-45; **R. 01** – Para constar que, nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por Luiz Antônio Zago, separado judicialmente, CPF sob nº 556.978.448-91 e Valdemir Narcizo Zago, solteiro, CPF sob nº 055.043.835.753; **Av. 04** – Para constar PENHORA exequenda de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta Matrícula. Fiel Depositário: o executado; **Av. 05** – Para constar que Rua “26” passa a denominar-se Rua João Custódio, conforme Lei Municipal nº 3.017 de 12/08/1993; **R. 06** - Para constar que, nos termos do Contrato de Venda e Compra, 50 % (cinquenta por cento) do imóvel objeto desta Matrícula pertencente ao Executado já qualificado, foi adquirido por MARIA APARECIDA BLASSIOLI, solteira, CPF sob nº 170.570.858-77. **Observação 1)** Conforme laudo de avaliação homologado de fls. 704/712, relata o perito que a avaliação se trata de uma parte ideal de (50%) do imóvel objeto da Matrícula nº 27.809 cuja Inscrição Municipal é de nº 2.06.053.0009-3. Relata também que o terreno é todo plano e constitui formato retangular, com dimensão de frente igual a 8,50 metros, fundos de 8,92 metros e laterais com 20,00 metros, perfazendo uma área total de 174,21 m². Há sobre o terreno uma construção padrão simples, em alvenaria, com área total de 140,80 m², constituída por: ambientes de garagem e ampla varanda frontalmente, sala, cozinha e copa, três dormitórios, banheiro comum. Constata que tem parte sem forro e parte com forro em laje, piso em cerâmica, cobertura em telhas cerâmicas sobre a estrutura de madeira e instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Estima a edificação ter idade entre 20 e 30 anos com situação geral, podendo ser considerada entre regular e bom, com necessidade de vários reparos. O local possui pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade a transporte coletivo. A região pode ser considerada residencial e possui alta taxa de ocupação. **Observação 2)**: Conforme pesquisa realizada em 17/01/2023, no sitio eletrônico da Prefeitura Municipal de Birigui/SP, consta débitos a título de IPTU no importe de R\$ 808,60 (oitocentos e oito reais e sessenta centavos). **Observação 3)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. AVALIAÇÃO DA ÁREA PENHORADA (50%) DE R\$ 82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos reais), fevereiro/2022, **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA ÁREA PENHORADA (50%) R\$ 86.812,55 (oitenta e seis mil, oitocentos e doze reais e cinquenta e cinco centavos), janeiro/2023**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos comuns.

**- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 75.135,86 (setenta e cinco mil, cento e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), atualizado até abril/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 lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(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](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto: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 para débitos comuns. **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 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 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) O Bem será alienado no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará no estado e condições em que se encontra,

objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(e)** 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; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A leiloeira 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; **(d)** 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); **(g)** Em caso de acolhimento/homologação de 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; **(h) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(i) 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;** **(j)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site: [www.lanceja.com.br](http://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](http://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): **MAGALI MARIA CHRISTOVAM DE NADAI** e Executado(a)(s) **JOAQUIM PACCA JÚNIOR**, a cônjuge do executado: **VALDEMIR NARCIZO ZAGO**, coproprietário “de cujus” **LUIZ ANTONIO ZAGO**, representado pelas suas herdeiras: **MARIA APARECIDA BLASSIOLI, ERIKA APARECIDA ZAGO BARBOSA, KARINE DE FATIMA ZAGO, LUCIA PAULA ZAGO GARCIA, FERNANDA CRISTINA ZAGO, CLÁUDIA DANIELA ZAGO BASTOS**, 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, 18 de janeiro de 2023.

**Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MM<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.**