

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

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **RICARDO ZAMPIERI CORREA**, inscrito no CNPJ nº 220.650.648-38, Executado(a)(s): **ESPÓLIO DE GABRIEL DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº 803.245.258-34, **REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE ROSANE MARIA GUIROTTTO DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF nº. 225.568.488-80, o credor hipotecário: **BANCO NOSSA CAIXA S.A.**, inscrito no CNPJ nº 43.073.394/0001-10, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

A DOUTORA ADRIANA MOSCARDI MADDI FANTINI, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA ARAÇATUBA/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 **1007703-34.2021.8.26.0032 – Execução de Título Extrajudicial - Cheque** -, 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 10 de julho de 2023, à partir das 14h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 13/07/2023, às 14h00min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 13/07/2023, à partir das 14h01min., **com ENCERRAMENTO no dia de 04 de agosto de 2023, às 14h00min.**, **admitindo-se lances a partir de 70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (conforme a r. decisão de fls. 114/115), 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, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site 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 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: IMÓVEL– LOTE DE TERRENO, sob nº 3 da Quadra nº 5, situado no loteamento denominado Jardim Guanabara, Município de Araçatuba/SP, com área de 250,80 (metros quadrados), pertencente a Matrícula nº 10.414, do CRI de Araçatuba/SP, com a seguinte descrição a saber: Um lote de terreno sob nº 03, da quadra nº 05, situado no loteamento denominado Jardim Guanabara, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, do Estado de São Paulo, medindo 10,45 metros em divisa com a rua 1; 24,00 metros em divisa com o lote nº 02; 24,00 metros em divisa com os lotes nºs 4 e 5; e 10,45 metros em divisa com o lote nº 07, encerrando uma área de 250,80 metros quadrados, e encontra-se cadastrado na P.M. local sob nº S0-12-07-19-03. **Proprietário:** Maurício Martins Leite. **Título Aquisitivo:** transcrição anterior nº 34.896. **Ônus/Observações:** **R. 01 –** Para constar que, por formal de partilha extraído dos autos da 2ª Vara, Ivete Crespi Leite, Maurício Martins Leite Junior, Elaine Crespi Leite e Paulo Martins Leite houveram do Espólio de Maurício Martins Leite, conforme sentença de 14 de julho de 1977, que transitou em julgado, o imóvel objeto dessa Matrícula, cabendo à viúva

meeira uma parte e a cada um dos herdeiros filhos, uma parte; **Av. 02** – Para constar que, por Escritura do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, livro nº 332, fls. 367/380, verificou constar o casamento de Maurício Martins Leite Junior e Mônica Bergamini, passando a contraente a chamar-se Mônica Bergamini Martins Leite, sendo o regime adotado da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento de nº 2.643, às fls. 150, do livro B-117, expedido pelo Cartório do Registro Civil do 1º Sub-Distrito da Cidade de Bauru/SP; **Av. 03** – Para constar que, da mesma escritura que deu origem ao Av. 02 desta Matrícula, a antiga Rua nº 01, posteriormente Rua Araçás, foi oficializada com o nome de Rua Iole Tote Raniel, de acordo com o Decreto nº 981/78, conforme faz prova a certidão de nº 094/82, expedido pela Prefeitura Municipal local; **R. 04** – Para constar que, pela mesma Escritura que deu origem ao Av. 02 desta Matrícula, os proprietários Paulo Martins Leite, CPF nº 803.854.868-04, Maurício Martins Leite Junior, RG nº 8.081.593-SP e sua mulher Mônica Bergamini Martins Leite, RG nº 7.689.671-SP e Elaine Crespi Leite, CPF nº 803.854.868-04, transmitiram a título de permuta, a parte ideal do imóvel dessa Matrícula à Ivete Crespi Leite, CPF nº 803.854.868-04; **R. 05** – Para constar que, por Escritura do 1º Cartório de Notas desta Comarca, livro nº 322, fls. 177, a proprietária Ivete Crespi Leite, já qualificada, vendeu o imóvel dessa Matrícula à Retificadora de Motores Cassita Ltda.-ME, CGC/MF sob nº 60.089.158-0001-01; **Av. 06** – Para constar que o imóvel dessa Matrícula encontra-se cadastrado junto a Municipalidade sob nº 3.12.00.07.0019.0039.00.00; **R. 07** – Para constar que, por Escritura Pública do 2º Cartório de Notas local, livro nº 403, fls. 375/377, a proprietária Retificadora de Motores Cassita Ltda.-ME, já qualificada, vendeu o imóvel dessa Matrícula à Gabriel de Oliveira, RG nº 8.045.937-SP casado com Rosane Maria Guirotto de Oliveira, RG nº 9.882.299-SP; **R. 08** – Para constar HIPOTECA em primeira, única e especial hipoteca e sem concorrência de terceiros, recebendo o credor Nossa Caixa-Nosso Banco S/A, CGC sob nº 43.073.394/0001-10, em garantia o imóvel objeto da presente Matrícula; **R. 09** – Para constar PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 2004.61.07.007503-02 da 2ª Vara Federal em Araçatuba/SP, movida pela Fazenda Nacional em face de Gabriel de Oliveira - ME, de propriedade de Gabriel de Oliveira, casado com Rosane Maria Guirotto de Oliveira, já qualificados; **Av. 10** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da ação de Execução de Sentença (cobrança) nº 1286/03 do 2º Ofício Cível da Comarca de Araçatuba/SP, movida por Squicato & Squicato Ltda., CNPJ nº 56.854.045/0001-88 em face de Gabriel de Oliveira e sua mulher, já qualificados; **Av. 11** – Para constar PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel dessa Matrícula extraída dos autos de Execução Civil, Processo nº 0000185-55.2021.8.26.0032, movida por Glaucia Helena Zampieri, CPF nº 803.578.738-15 em face de Rosane Maria Guirotto de Oliveira, já qualificada; casada pelo regime de comunhão parcial de bens, com Gabriel de Oliveira, já qualificado; **Av. 12** – Para constar retificação da averbação nº 11 dessa Matrícula para constar que o número correto do processo no qual foi determinada a averbação da penhora é 0000182-55.2021.8.26.0032; **Av. 13** – Para constar o óbito de Gabriel de

Oliveira, conforme prova a certidão de óbito expedida em 13 de julho de 2022, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais local, nos termos da penhora objeto da Av. 14; **Av. 14** – Para constar PENHORA exequenda; **Av. 15** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa Matrícula extraída dos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 0010203-24.2022.5.15.0061 movida por David Ribeiro Gomes, CPF nº 308.280.608-27 em face do Espólio de Gabriel de Oliveira, CPF nº 803.245.258-34 que era casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com Rosane Maria Guirotto de Oliveira, já qualificada. **Débito de IPTU:** R\$ 79.714,06 (setenta e nove mil setecentos e quatorze reais e seis centavos), maio/2023. **Observação:** 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 DE R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais), maio/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 384.186,98 (trezentos e oitenta e quatro mil, cento e oitenta e seis reais e noventa e oito centavos), maio/2023**, pela tabela prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 333.000,01 (trezentos e trinta e três mil reais e um centavo), atualizado até fevereiro/2023.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (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.

- 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. (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 lances deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lances 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 lances superiores ao lance 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* 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 hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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;

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

- **OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) O Bem será alienado em caráter “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; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irrevogáveis. 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 documentalmentemente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e 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 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; **(g)** 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); **(h)** 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; **(i) 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;** **(j) 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;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** 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**, 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): **RICARDO ZAMPIERI CORREA**, Executado(a)(s): **ESPÓLIO DE GABRIEL DE OLIVEIRA REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE ROSANE MARIA GUIROTTTO DE OLIVEIRA**, o credor hipotecário: **BANCO NOSSA CAIXA S.A.**, 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. Araçatuba/SP, 29 de maio de 2023.

Doutora ADRIANA MOSCARDI MADDI FANTINI, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA ARAÇATUBA/SP.