

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **ANTÔNIO CARLOS VENDRAME**, inscrito no CPF nº 802.928.798-49, o(a) Executado(a)(s) **GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 380.118.138-38 e **SIRLENE APARECIDA VALTERANO DOS SANTOS**, inscrita no CPF nº 095.686.828-21, o credor hipotecário: **BANCO DO BRASIL S/A.**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, o coproprietário: **BRUNO HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 411.965.868-61, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), demais interessados e advogado(a)(s).

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 **0009984-78.2017.8.26.0077** – *Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel*, 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 Borgueti 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 18 de setembro de 2023, à partir das 14h30min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 21/09/2023, às 14h30min.**, 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 21/09/2023, à partir das 14h31min., **com ENCERRAMENTO no dia 11 de outubro de 2023, às 14h30min.**, **admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 297/299, item 2.3), 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 lances 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: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 75 % (SETENTA E CINCO POR CENTO) DE UMA UNIDADE AUTÔNOMA, Nº 59, localizada à Avenida Euclides Miragaia, nº 59, Condomínio “TG-1”, Jardim Sumaré, Município de Birigui/SP, objeto da Matrícula nº 68.117 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma unidade autônoma ou casa residencial sob nº 59, localizada no Condomínio TG-1, condomínio esse localizado entre as Ruas Noroeste, Afonso Pena, Rua A e Avenida Euclides Miragaia, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, construída de bloco de concreto de primeira qualidade e coberta com telhas francesas, composta de: dois (2) pavimentos, contendo o pavimento superior à área construída de 39,96 metros quadrados e o inferior 50,19 metros quadrados, possuindo na gleba total uma fração ideal de 2,14245%, correspondente a 67,57 metros quadrados de área autônoma e 123,49 metros quadrados de área de uso

comum, tendo a entrada pela viela de circulação sem denominação (área de uso comum), confrontando, de quem da viela para a casa olha, a direita com a unidade autônoma nº 60, à esquerda com a unidade nº 58, e aos fundos com a unidade autônoma nº 69, com sua respectiva garagem. **Registro Anterior:** Matrícula nº 20.559 R.4 e Ficha Auxiliar nº 78 local de 24/04/1989. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar que o imóvel dessa Matrícula está cadastrado nesta Municipalidade sob nº 02.03.044.0013; **R. 02** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra arquivada sob nº 169.330, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Birigui/SP, lvº 201, fls. 327, a proprietária CESP – Companhia Energética de São Paulo, CGC nº 60.933.603/0001-78 vendeu o imóvel dessa Matrícula na proporção de 50% (por cento) a Sirlene Aparecida Valterano dos Santos, RG nº 19.182.393-SSP/SP, 25% (por cento) a Gustavo Henrique dos Santos e 25% (por cento) a Bruno Henrique dos Santos; **Av. 03** – Para constar que o proprietário Gustavo Henrique dos Santos é portador do CPF nº 380.118.138-38 e do RG nº 47.124.688-8-SSP/SP e Bruno Henrique dos Santos é portador do CPF nº 411.965.868-61 e RG nº 45.404.725-3 SSP/SP; **R. 04** – Para constar **HIPOTECA** cedular e sem concorrência de terceiros do imóvel objeto dessa Matrícula em que os proprietários Sirlene Aparecida Valterano dos Santos, Gustavo Henrique dos Santos e Bruno Henrique dos Santos, já qualificados, deram ao credor Banco do Brasil S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **Av. 05** – Para constar que **TRAMITA** pela 3ª Vara Cível do Foro de Birigui/SP, Ação de Execução de Título Extrajudicial, Locação de Imóvel, processo digital nº 1008148-87.2016.8.26.0077, figurando como partes Roberto Stoppe, CPF nº 114.695.338-04; Blanche Siqueira Villares Stoppe, CPF nº 158.104.388-06; Marilda Aparecida Lot Stoppe, CPF nº 063.704.288-33, Eduardo Pizzo, CPF nº 119.964.898-10, Hilda Cristina Stoppe Pizzo, CPF nº 181.815.768-37 e Ricardo Stoppe Junior, CPF nº 199.891.288-47, Miriam de Fátima Saraiva Xavier, CPF nº 360.057.738-79; Sirlene Aparecida Valterano dos Santos, CPF nº 095.686.828-1, Gustavo Henrique dos Santos, CPF nº 380.118.138-38 e Bruno Henrique dos Santos, CPF nº 411.965.868-61; **Av. 06** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 07** – Para constar **PENHORA** de 25% (por cento) do imóvel objeto dessa Matrícula extraída do processo de Execução Civil nº de ordem 0001541-65.2022.8.26.0077 em que figuram como partes Diego Gonçalves, CPF nº 435.239.468-83 em face de Bruno Henrique dos Santos, CPF nº 411.965.868-61. **CADASTRO MUNICIPAL:** sob nº 02.03.044.0013. **DÉBITO DE IPTU:** Consta débito no importe de R\$ 453,68 (quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta e oito centavos), conforme pesquisa realizada em julho/2023. **Observação:** O imóvel pode estar ocupado de

coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), abril/2023. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (75%): R\$ 112.500,00 (cento e doze mil e quinhentos reais), abril/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 151.050,45 (cento e cinquenta e um mil, cinquenta reais e quarenta e cinco centavos), agosto/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL LEVADA A LEILÃO (75%): R\$ 113.287,84 (cento e treze mil, duzentos e oitenta e sete reais e oitenta e quatro centavos), agosto/2023**, pela tabela prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 12.717,73 (doze mil setecentos e dezessete reais e setenta e três centavos), outubro/2017.

- **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 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.

- **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 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 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 01 (um) dia útil 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 a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil 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;

- **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 irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços 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 em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, **(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; **(iv)** o imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação de responsabilidade do arrematante; **(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 lanços 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 NCP. 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) **ANTÔNIO CARLOS VENDRAME**, o(a)(s) Executado(a)(s) **GUSTAVO HENRIQUE DOS SANTOS E SIRLENE APARECIDA VALTERANO DOS SANTOS**, o credor hipotecário: **BANCO DO BRASIL S/A.**, o coproprietário: **BRUNO HENRIQUE DOS SANTOS** representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(a)(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, 14 de agosto de 2023.

Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.