

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

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação da(s) parte(s) Exequente(s): **ALMADA E BERSANETE RESTAURANTE LTDA. ME**, inscrita no CNPJ sob nº 22.678.861/0001-66, **BRUNO BERSANETE ALMADA**, inscrito no CPF sob nº 342.594.508-40 e **KLAUS DA SILVA PEREZ**, inscrito no CPF sob nº 741.319.073-72 e Executado(a)(s): **TONY EWERSON BUSTO**, inscrito no CPF sob nº. 284.704.548-11, a cônjuge do executado: **FRANCIELE PAZIAN DIAS BUSTO**, inscrita no CPF sob nº 310.758.748-66, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, bem como seus 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. 0011148-78.2017.8.26.0077 – *Cumprimento de Sentença*, foi designada a venda do bem imóvel, *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 leilão será realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **24 de janeiro de 2024**, à partir das 10h30, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 29/01/2024, às 10h30**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 29/01/2024, a partir das 10h31, se estendendo até o dia **19 de fevereiro de 2024, às 10h30**, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento), conforme a r. decisão de fl. 294/296. 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: 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL Nº 885, localizado na Rua Ribeiro de Barros, possuindo área de terreno de 360,00 m² (metros quadrados) e área construída de 303,10 m² (metros quadrados), Município de Birigui/SP, objeto da Matrícula nº 6.075 do CRI de Birigui/SP, a seguir descrita: Um lote de terreno sob nº 05 da Quadra “A”, da Vila Jardim América, nesta Cidade de Birigui, com frente para a Rua Ribeiro de Barros, medindo 12 metros de frente por 30 ditos da frente aos fundos, sem benfeitorias, confrontando pela frente com a citada rua, por um lado com o lote nº 06 de outro lado com o lote nº 04 e pelos fundos com o lote nº 03, todos da mesma quadra. **Registro Anterior:** 17.130, Local. **Ônus/Observações: Av. 04** – Para constar que, conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Birigui, o imóvel objeto dessa matrícula localiza-se do lado ímpar distante 13,00 metros da esquina com a Rua Olavo Bilac; **Av. 08** – Para constar que, por requerimento datado de 13/08/2003, microfilmado neste Cartório sob nº 100.438, rolo 353, ficou constatado uma construção de um prédio residencial, que recebeu o nº 885 da Rua Ribeiro de Barros, Jardim América, contendo 303,16 metros quadrados de área construída, conforme habite-se nº

170/2003, expedido pela PMB e CND-INSS nº 010922003-21021030, arquivado em pasta própria neste ofício sob nº 119/2003; **R. 09** – Para constar que, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, arquivado sob nº 162.950, os proprietários Alexandre Ferreira Neves, CPF nº 100.273.278-68 casado no regime de comunhão de bens anteriormente a Lei nº 6.515/77 com Leonice Fernandes Ferreira, CPF nº 871.337.688-87 venderam o imóvel dessa matrícula a Tony Ewerson Busto, CPF nº 284.704.548-11 casado sob regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a lei nº 6.515/77 e sua cônjuge Franciele Pazian Dias Busto, CPF nº 310.758.748-66; **R.10** – Para constar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel dessa matrícula em favor da Caixa Econômica Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; **Av. 11** – Para constar que, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, arquivado sob nº 162.950, foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0197439-4, série 0113; **Av. 12** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Cadastro Municipal:** nº 02.02.012.0010. **Observações constantes no Laudo de Avaliação:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um prédio construído em alvenaria, com laje recoberta por telhas de cerâmicas sobre madeiramento, esquadrias em alumínio, exceto no piso superior, cujas esquadrias são de ferro, com piso e revestimento cerâmico; **b)** Relata também que o imóvel avaliado, conforme certidão de valor venal da Prefeitura Municipal de Birigui, possui 303,10 m² (metros quadrados) de área construída e 360 m² (metros quadrados) de terreno; **c)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado possui no piso térreo: 07 (sete) salas, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, 01 (uma) despensa, 01 (um) depósito, 01 (uma) varanda/garagem; **d)** Constata também que no piso superior (edícula) do imóvel avaliado contém 03 (três) salas e 01 (uma) pequena varanda; **e)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado encontra-se em bom estado de conservação e em boa localização, situado na área central de Birigui; **f)** A região onde localiza o imóvel avaliado possui melhoramentos públicos tais como: rede de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza e conservação urbana. **(I) Débitos de IPTU:** Consoante pesquisa realizada junto ao “website” da Prefeitura Municipal de Birigui/SP em setembro de 2023, há débitos de IPTU no importe de R\$ 6.135,41 (seis mil cento e trinta e cinco reais e quarenta e um centavos); **(II) Conforme manifestação da Credora Fiduciária – Caixa Econômica Federal,** fls. 266/293, o montante da dívida perfaz em R\$ 321.000,89 (trezentos e vinte e um mil e oitenta e nove centavos), em agosto/2023; **(III) Conforme r. decisão de fl. 294, faz-se constar neste edital para ciência de todos que:** **a) Tratar-se de leilão de direitos, cabendo ao arrematante observar a alienação fiduciária;** **b) poderá o devedor fiduciante exercer o direito de preferência na arrematação;** **(IV)** 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, sem garantia. Avaliação de R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), abril/2023. Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$

686.886,33 (seiscentos e oitenta e seis mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e três centavos), outubro/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO: R\$ 343.443.16 (trezentos e quarenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos)**, outubro/2023, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns, que será atualizada até a data do leilão.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 309.196,38 (trezentos e nove mil, cento e noventa e seis reais e trinta e oito centavos), junho/2023 (fl. 252/255).

- 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 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 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.

- 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 (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- 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).

- **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 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 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; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução; **(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)** 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): **ALMADA E BERSANETE RESTAURANTE LTDA-ME, BRUNO BERSANETE ALMADA e KLAUS DA SILVA PEREZ** e Executado(a)(s): **TONY EWERSON BUSTO**, a cônjuge do executado: **FRANCIELE PAZIAN DIAS BUSTO**, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 1º de novembro de 2023.

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