

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): **ESTER LOURENÇO**, inscrita no CPF sob nº 060.281.718-83, Executado(a)(s): **CLEDEMILSON LUCIANO**, inscrito no CPF sob nº 216.268.768-27, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados, advogado(s) e terceiro interessado: credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, a cônjuge do executado: **DIELI EUDOXIO DIAS LUCIANO**, CPF nº 371.254.528-25, **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP**.

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. 0005155-49.2020.8.26.0077 – *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 **05 de fevereiro de 2024**, à partir das 15h00, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 08/02/2024, às 15h00**, 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 08/02/2024, a partir das 15h01, se estendendo até o dia **28 de fevereiro de 2024, às 15h00**, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento), conforme a r. decisão de fl. 196/198, item “3”. 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 APARTAMENTO Nº 21, 2º ANDAR, BLOCO “8”, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVIANE, localizado na Rua Ivan Giorjão, nº 11, possuindo área útil de 44,375 m² (metros quadrados), Município de Birigui/SP, objeto da Matrícula nº 61.151 do CRI de Birigui/SP, a seguir descrita: Um apartamento nº 21 (vinte e um), localizado no 2º andar do Bloco 8 do Condomínio Residencial Viviane, localizado na Rua Ivan Giorjão nº 11, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, contendo uma sala de estar, dois dormitórios, banheiro social, circulação, cozinha, área de serviço, uma vaga de garagem coberta, com área útil de 44,375 metros quadrados, área comum de 18,1715 metros quadrados, totalizando 62,5465 metros quadrados, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal do terreno de 0,0078125, confrontando pela frente com o Bloco 07, pelo lado direito, com os apartamentos finais 2, pelo lado esquerdo com propriedades de Antônio Lirango, pelos fundos com os apartamentos finais 3. **Registro Anterior:** Matrícula nº 57.314, R.1 local. **Ônus/Observações: R. 02** – Para constar que, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial e Parcelamento de

Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, o proprietário Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, CPNJ nº 03.190.167/0001-50 vendeu o imóvel dessa matrícula a Cledemilson Luciano, CPF nº 216.268.768-27 e sua mulher Dieli Eudoxio Dias Luciano, CPF nº 371.254.528-25; **R. 03** - Para constar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel dessa matrícula em favor da Caixa Econômica Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; **Av. 04** – Para constar **DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO** de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0005082-77.2020.8.26.0077, 3ª Vara Cível do Foro de Birigui, em que figuram como partes Condomínio Residencial Viviane, CNPJ nº 13.460.199/0001-82 em face de Cledemilson Luciano, CPF nº 216.268.768-27 e Dieli Eudoxio Dias Luciano, CPF nº 371.254.528-25; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Observações constantes no Laudo de Avaliação:** **a)** Relata o avaliador que o Condomínio onde fica o imóvel avaliado é um condomínio horizontal, composto por oito Blocos de Apartamentos em quatro pisos com quatro Apartamentos por piso, possuindo garagem externa para um auto por Apartamento, sendo o acesso ao Condomínio feito por guarita com frente para a Rua Ivan Giorjão e todo o Condomínio tem fechamento perimetral em muro; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui área útil de 44,375 m² (metros quadrados), área comum com 18,1715 m² (metros quadrados), totalizando área relativa com 62,5465 m²; **c)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado tem padrão simples (IBAPE) de construção e é construído por: 1. Hall de Sala; 2. Dois dormitórios; 3. Cozinha e Copa conjugados; 4. Área de Serviço; 5. Banheiro; 6. Piso em cerâmica; 7. Pintura a base de látex sobre massa corrida; 8. Instalações hidráulicas e elétricas do imóvel aparentemente em normal funcionamento; **c)** Consta o avaliador que o imóvel avaliado possui situação geral considerada boa no que concerne à conservação e manutenção; **d)** Relata o avaliador que o local onde está situado o imóvel avaliado está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. **e)** A região onde localiza o imóvel avaliado pode ser considerada predominantemente residencial e possui média taxa de ocupação. **Observações: (I) Cadastro Municipal:** nº 63107. **Débitos de IPTU:** Consoante pesquisa realizada junto ao “website” da Prefeitura Municipal de Birigui/SP em novembro de 2023, há débitos de IPTU no importe de R\$ 3.821,97 (três mil oitocentos e vinte e um reais e noventa e sete centavos); **(II) Conforme manifestação da Credora Fiduciária – Caixa Econômica Federal, fls. 177/186, o montante da dívida perfaz R\$ 40.369,78 (quarenta mil, trezentos e sessenta e nove reais e setenta e oito centavos), em setembro/2023;** **(III) Faz-se constar neste edital para ciência de todos que: a) Trata-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\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), setembro/2022. Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 99.081,69 (noventa e nove mil, oitenta e um reais e sessenta e nove centavos), novembro/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO: R\$****

49.540,85 (quarenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e oitenta e cinco centavos), novembro/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\$ 21.169,05 (vinte e um mil, cento e sessenta e nove reais e cinco centavos), outubro/2020.

- **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 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 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 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, 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 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) 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): **ESTER LOURENÇO** e Executado(a)(s): **CLEDEMILSON LUCIANO**, a cônjuge do executado: **DIELI EUDOXIO DIAS LUCIANO**, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 06 de dezembro de 2023.

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