

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **ESPÓLIO DE ROBERTO CLARK REIS**, representado por seu inventariante e herdeiro responsável **RENATO MULLER REIS**, CPF nº 093.510.628-64 o(a) Executado(a)(s) **ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA MORAES RIBEIRO**, representada por seu inventariante e herdeiro responsável **PEDRO ALVES RIBEIRO**, CPF nº 704.909.298-34, **EDILSON ALVES RIBEIRO**, CPF nº 067.396.928-23 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, demais interessados e advogado(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 0002042-24.2019.8.26.0077 – *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 20 de agosto de 2024, à partir das 10h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 23/08/2024, às 10h00min.**, 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 23/08/2024, à partir das 10h01min., com ENCERRAMENTO no dia 11 de setembro de 2024, às 10h00min, **admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 207/209 e fls. 444), 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: UMA CASA DE 228M² (METROS QUADRADOS) NÃO AVERBADA, SITUADA NA RUA JOSÉ ANGELILO, Nº. 1.020, EM BIRIGUI/SP, CONSTRUÍDA SOB O LOTE DE TERRENO Nº 6 (SEIS), DA QUADRA “C”, SITUADO COM FRENTE PARA O LADO PAR DA RUA JOSE ANGELILO, DISTANTE 55,14 METROS DA ESQUINA COM A RUA G, NO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE RESIDENCIAL LALUCE, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 23.423, DO C.R.I. DE BIRIGUI/SP, com a seguinte descrição: Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 06 (seis), da quadra “C”, situado com frente para o lado par da rua José Angelilo, distante 55,14 metros da esquina com a rua “G”, no loteamento denominado Parque Residencial Laluce, anexo a esta cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando assim uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado, com o lote nº 05, de outro lado com o lote nº 07 e fundos com o lote nº 15, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui sob nº 3.09.048.000000006.3. **Registro Anterior:** Matr: 18.288 R4 local e Matr. 77–R1. **Ônus/Observação: R. 01** – Para constar que,

por meio de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 2º Ofício local, IVº 183, fls. 197, Aldécio Ferreira da Silva, CPF nº 529.047.929-53, casado sob regime de comunhão de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com Maria Inês Ferreira Silva, RG nº 3.849.784-PR adquiriram o imóvel dessa Matrícula de Imobiliária Lalue S/C Ltda., CECMF nº 55.749.287/0001-49; **R. 02** – Para constar que, por meio de Escritura de Venda e Compra, IVº 184 fls. 243, Pedro Alves Ribeiro, CPF nº 704.909.298-34, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, com Maria Aparecida Moraes Ribeiro, RG 13.665.663-SP, adquiriram o imóvel dessa Matrícula de Aldécio Ferreira da Silva e sua mulher Maria Inês Ferreira Silva, ambos já qualificados; **Av.04) PENHORA** Exequenda. **Inscrição Municipal:** 03.09.048.0006. **Débito de IPTU:** Não consta débitos, conforme pesquisa realizada em julho/2024 . **Observações constantes no Laudo de Avaliação:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel possui Cadastro Municipal sob nº 3-09-048-0006-3, localizado na Rua José Angelino, lado par, originário do Lote 06 da Quadra “C” do Loteamento Parque Residencial Lalue; **b)** Esclarece, ainda, que, em conformidade com o cadastro na municipalidade e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o imóvel avaliando é praticamente plano, possuindo formato regular com dimensão de frente igual à 10,00 metros com igual medida de fundos e laterais com 25,00 metros, perfazendo uma área de 250,00 m²; **c)** Ressalta, que sobre o terreno que constitui o imóvel avaliado, encontra-se construída uma edificação não averbada na matrícula com característica residencial, descrita como: 1. Uma construção de alvenaria com 228,40m², constituída por ambientes de Garagem e varanda frontal, 2. Duas Salas, 3. Cozinha conjugada com Copa; 3. Três dormitórios, sendo um tipo suíte com banheiro, banheiro comum; 4. Varanda aos fundos coberta e fechada e corredor lateral direito coberto; 5. Forro em laje em parte da residência e sem forro em parte da garagem e na varanda de fundos; 6. Piso em cerâmica; 7. Cerâmica nas paredes da Cozinha e banheiro, cobertas em telhas, cerâmicas sobre a estrutura de madeira; 8. Instalações hidráulicas e elétricas (aparentemente em funcionamento normal); 9. Edificação com idade estimada de 30 anos, construída em padrão simples, reformada e ampliada e com situação geral, podendo ser considerada regular com necessidade de vários reparos, em específico na pintura e na correção de fissuras e rachaduras; **d)** O Imóvel avaliado está totalmente cercado perimetralmente com muro e portão de acesso para autos e social. O local onde está situado o imóvel, está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétricas e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo; **e)** A região onde está situado o imóvel pode ser considerada predominantemente residencial e possui entre alta e média taxa de ocupação. **Observação 1)** Conforme a r. decisão de fl. 532, consta ação de anulação de fiança, processo nº 1009504-10.2020.8.26.0077, em trâmite pela E. 2ª Vara Cível desta Comarca movida pelos executados. **Observação 2)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **Bens levados a leilão:** Terreno e a Edificação não averbada na Matrícula, de forma conjunta, quaisquer regularizações de área e de matrícula por conta do arrematante. Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia. **AVALIAÇÃO TOTAL DO TERRENO E EDIFICAÇÃO:** R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais), dezembro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$323.208,45 (trezentos e vinte e três mil, duzentos e oito reais e quarenta e cinco centavos), junho/2024**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 101.840,60 (cento e um mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta centavos), novembro/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 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. (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, (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 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* 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 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 (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;

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; (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; (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) 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); (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) **ESPÓLIO DE ROBERTO CLARK REIS**, representado por seu inventariante e herdeiro responsável **RENATO MULLER REIS**, o(a)(s) Executado(a)(s) **ESPÓLIO DE MARIA APARECIDA MORAES RIBEIRO**, representada por seu inventariante e herdeiro responsável **PEDRO ALVES RIBEIRO**,

EDILSON ALVES RIBEIRO e representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, 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, 04 de julho de 2024.

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