

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

**EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO** e de intimação das partes Exequente(s): **MIGUEL RUIZ LOPES**, inscrito no CPF nº 362.337.148-34, Executado(a)(s): **MICHELLE BARCELLOS VARIK**, inscrita no CPF nº 219.773.518-75, **JOSÉ RAIMUNDO DA SILVA**, inscrito no CPF nº 067.477.468-05, **CLEIDE JORGE DA SILVA**, inscrito no CPF nº 125.187.428-35, bem como dos representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **LUCAS DIAS ASTOLPHI**, inscrito no CPF nº 216.578.028-41, **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI – SETOR DE ARRECAÇÃO DE IPTU.**

O Doutor **LUCAS GAJARDONI FERNANDES**, MMº JUIZ DE DIREITO DA 3ª 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 1010636-78.2017.8.26.0077 – Cumprimento de Sentença – *Execução de Título Extrajudicial* -, 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](http://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](mailto:atendimento@lanceja.com.br)/[juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br); a saber:

**DO LEILÃO - O 1º LEILÃO** terá início no dia 25 de novembro de 2024, à partir das 16h30min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 28/11/2024, às 16h30min., 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 28/11/2024, à partir das 16h31min., **com ENCERRAMENTO no dia de 17 de dezembro de 2024, às 16h30min., admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** (conforme item “III” da r. decisão de fls. 379/381), 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](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://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](http://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) – Será levado a leilão o bem imóvel abaixo relacionado, a saber:**

**- LOTE ÚNICO: BEM IMÓVEL – 35,64 % (POR CENTO) SOBRE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SALVADOR TONETE GIAMPIETRO Nº 659, CONJUNTO HABITACIONAL MARIA GAVA STÁBILE, BIRIGUI/SP, PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 82.487 DO CRI DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição a seguir descrita:** Uma unidade residencial do tipo casa térrea com 34,73 metros quadrados de área construída, situado na Rua Salvador Tonete Giampietro, nº 659, no Conjunto

Habitacional Maria Gava Stábile, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo e seu terreno consiste no lote nº 04 da quadra “IV”, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Salvador Tonete Giampietro; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26,42 metros, confrontando com o lote nº 05; pelo lado esquerdo mede 26,40 metros, confrontando com o lote nº 03 e pelos fundos, mede 10,00 metros confrontando com a Área Verde do Loteamento Novo Jardim Stábile, perfazendo a área total de 264,10 metros quadrados. **Registro Anterior:** Matrícula nº 5.231 R. 03, local de 11/07/1980 e Ficha Auxiliar nº 89 local. **Ônus/Observações: R. 01** – Para constar que, pelo Instrumento Particular de Venda e Compra com força de Escritura Pública, na conformidade dos termos da Lei 4.380 e Decreto Lei nº 70 de 21/11/1966, a proprietária Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, inscrita no CNPJ nº 47.865.597/0001-09, vendeu o imóvel objeto da matrícula a José Raimundo da Silva, CPF nº 067.477.468-05, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da lei 6.515/77 com Cleide Jorge da Silva, CPF 125.167.428-35; **Av. 02** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula, expedida da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, extraída do processo de Execução Civil nº de ordem 1010636-78.2017.8.26.0077 em que figuram como partes Miguel Ruiz Lopes, CPF nº 362.337.148-34 em face de José Raimundo da Silva, CPF nº 067.477.468-05 e Cleide Jorge da Silva, CPF nº 125.167.428-35; **Av. 03** – Para constar que pelo ofício expedido nos autos da ação de Embargos de Terceiros, processo nº 1001285-42.2021.8.26.0077, da 3ª Vara Cível local, **houve redução da penhora averbada sob o nº 02 acima**, para que a constrição recaia tão somente sobre o quinhão da executada Cleide Jorge da Silva, já qualificada, correspondente a 50% do imóvel; **Av. 04** – Para constar **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** expedida pela 1ª Vara Cível local, Ação de Cumprimento Provisório de Sentença, processo nº 0000068.44.2022.8.26.0077 em que figuram como partes Anderlan Constantino da Mota, CPF nº 40566488833 e Lucas Dias Astolphi, CPF nº 216.578.028-41 em face de Andreza Elvira Colontoni Brito, CPF nº 259.946.498-64 e Herminio dos Santos Brito, CPF nº 08763007860. **Cadastro Municipal:** 03.09.024.0015. **Débito de IPTU:** R\$ 21.937,81 (vinte e um mil, novecentos e trinta e sete reais e oitenta e um centavos), conforme pesquisa realizada em outubro/2024. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fl. 366): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está situado na Rua Salvador Tonete Giampietro, nº 659 - Conjunto Habitacional Maria Gava Stábile -, Birigui/SP; **b)** Relata também que o imóvel avaliado se trata de uma

unidade residencial do tipo casa térrea com 34,73 m<sup>2</sup> (metros quadrados) de área construída, possuindo um terreno que consiste no lote nº 04 da Quadra “IV”, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Salvador Tonete Giampietro, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 26,42 metros, confrontando com o lote 05 pelo lado esquerdo mede 26,40 metros, confrontando com o lote 03 e, pelos fundos, mede 10,00 metros confrontando com a área verde do Loteamento Novo Jardim Stábile, perfazendo área total de 264,10 m<sup>2</sup> (metros quadrados); **c) Ressalta o avaliador que a avaliação foi feita tomando por base 35.64% (por cento) do imóvel avaliado objeto da matrícula nº 82.487 (antiga R4 5.231), correspondente a subdivisão física em 02 (duas) casas, sendo que os 64.36% (por cento) do imóvel já foi adjudicado em outro processo, perfazendo o terreno um total de 170.00 m<sup>2</sup> (metros quadrados), e os 35.64% (por cento) restante, pertence a Executada Cleide Jorge da Silva, correspondente a um terreno de 94,10 m<sup>2</sup> (metros quadrados), onde há uma casa de tijolos em total estado de abandono e ruína.**

**OBSERVAÇÃO 1) Deferida a penhora da cota parte da executada Cleide Jorge da Silva correspondente a 35,64% (por cento) sobre o imóvel objeto de alienação, conforme retificação de penhora constante à fl. 354 dos autos.**

**OBSERVAÇÃO 2) Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, pesquisa e regularização de delimitação de área, pedido para baixas devidas junto ao MM. Juízo, entre outras que se façam necessárias para a regularização e transferência do imóvel objeto deste leilão.**

**OBSERVAÇÃO 3) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente.**

**Observação 4) 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.** Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), setembro/2024.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO: R\$ 40.192,00 (quarenta mil e cento e noventa e dois reais), outubro/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 19.582,22 (dezenove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos), fevereiro/2024.**

**- 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 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (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) 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](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto: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 exige 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).

- **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Considerando a existência de “Coproprietário”, este terá direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), que terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência, terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelo “Coproprietário”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor. A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- **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;

**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 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 patrimonial 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; **(l) Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.**

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://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](http://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): **MIGUEL RUIZ LOPES**, Executado(a)(s): **MICHELLE BARCELLOS VARIK, JOSÉ RAIMUNDO DA SILVA, CLEIDE JORGE DA SILVA**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **LUCAS DIAS ASTOLPHI, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM, PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI – SETOR DE ARRECAÇÃO DE IPTU**. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 21 de outubro de 2024.

**Doutor LUCAS GAJARDONI FERNANDES, MMº JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.**