

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO
--

Processo Digital nº: **0006409-80.2022.8.26.0079**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Exequente: **Guilherme Pereira Paganini**
 Executado: **Ana Raquel Ribeiro Gomes e outros**

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU/SP. EDITAL DE LEILÃO – ETAPA ÚNICA e de intimação da parte Exequente GUILHERME PEREIRA PAGANINI, inscrito no CPF sob nº 401.301.518-82 e Executado(s): ANA RAQUEL RIBEIRO GOMES, inscrita no CPF sob nº 137.959.744-70, ANTONIO DOS SANTOS SOUZA, inscrito no CPF sob nº 170.319.838-78 E ALDERLAINE MARIA DE MELO SANTOS SOUZA, inscrita no CPF sob nº 044.175.034-60, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados. O Doutor JAIR ANTONIO PENA JUNIOR, MMº. JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU/SP, na forma da Lei, etc. FAZ SABER, aos interessados que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0006409-80.2022.8.26.0079 – Cumprimento de Sentença – Cobrança de Aluguéis e, que foi designada a venda do(s) bem(ns) móveis e imóveis abaixo relacionados, através de alienação judicial na modalidade de leilão, 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 nomeada: Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº. 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber: DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em ÚNICA ETAPA, eletronicamente, pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O LEILÃO terá início no dia 17 de março de 2025, à partir das 13h00, e se estenderá por no mínimo 30 (trinta) dias encerrando-se em 15 de abril de 2025, às 13h00, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento), do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo E. TJ/SP, para débitos comuns, 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. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 do encerramento de cada etapa do 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) – Serão levados a leilão o bem imóvel abaixo relacionado, a saber: LOTE ÚNICO – 01 (UM) TERRENO LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM FERNANDES VIEIRA, LOTE 04 DA QUADRA “L”, JARDIM ELDORADO, BOTUCATU/SP, COM ÁREA DE 317,35 M² (METROS QUADRADOS), PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 24.130 DO 2º CRI DE BOTUCATU/SP, conforme transcrição a seguir descrita: O lote de terreno sob nº 4, da quadra L, com frente para a rua 4, no Jardim Eldorado, 2º Subdistrito de Botucatu, medindo 10,00 metros de frente; 31,23 metros da frente ao fundo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, dividindo com o lote 5; 32,24 metros do lado esquerdo, dividindo com os lotes 1, 2 e 3; e 10,05 metros no fundo, onde divide com propriedade de Jayme Dutigneli; encerrando 317,35 m². Localizado na quadra formada pelas ruas 4, prolongamento da rua João Coelho Silva, prolongamento da avenida José Baptista Carnietto, rua 5, rua 11 e propriedade de Jayme Butignoli. Identificação Municipal: 02.13.246.004. Registro Anterior: Registro nº 2 na matrícula nº 18.215. Ônus/Observações: R. 03 – Para constar que, por escritura de venda e compra, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca, nº 534, fls. 144, a proprietária Imobiliária Cruzeiro do Sul S/C Ltda., CGC nº 45.959.111/0001-68, transmitiu a João Antônio Pereira da Silva, CPF nº 044.354.728-99, divorciado, o imóvel objeto dessa matrícula; R. 04 - Para constar que, por escritura de venda e compra, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Botucatu/SP, nº 635, fl. 179, o proprietário João Antônio Pereira da Silva, CPF nº 044.354.728-99, transmitiu a Antônio dos Santos Souza, CPF nº 170.319.838-78 e sua mulher Alderlaine Maria de Melo Santos Souza, CPF nº 044.175.034-060 o imóvel objeto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

dessa matrícula; Av. 05 – Para constar PENHORA exequenda. Inscrição Municipal: 13.0246.0004. Débitos de IPTU: R\$ 12.614,27 (doze mil, seiscentos e quatorze reais e vinte e sete centavos), janeiro/2025. Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado (fls. 152/163): a) Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno localizado na Rua Joaquim Fernandes Vieira, entre os números 25 e 55, Lote 04, Quadra “L”, Jardim Eldorado, Botucatu/SP; b) Relata também que o imóvel avaliado possui topografia literalmente plana e está localizado na Região Urbana com aproximadamente 317,35 m² (metros quadrados), sendo de via contemplada por imóveis residenciais, tipo casas e lotes próximos; c) O Bairro em que se encontra o imóvel avaliado possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos: energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e vias asfaltadas; d) Observa que a região onde se localiza o imóvel avaliado cresce aceleradamente em ritmo empregatício e principalmente, no quesito de construção, onde novos bairros, sendo casas e prédios, foram edificados nesta região, como também diversos pontos comerciais, o que contribui para a valorização do imóvel. Observação 1) Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere o imóvel objeto de alienação, por conta exclusiva do adquirente.; OBSERVAÇÃO 2) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. OBSERVAÇÃO 3) 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 de R\$ 156.666,66 (cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), agosto/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 159.537,38 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e trinta e sete reais e trinta e oito centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP. - DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 17.624,25 (dezesete mil, seiscentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos), agosto/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) Conforme decisão de fls. 190/193, 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 e exceto os débitos de condomínio (que possui natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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) 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). - QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC. - 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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 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 lanços 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOTUCATU

FORO DE BOTUCATU

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP

18606-572, Fone: (14) 3112-2075, Botucatu-SP - E-mail:

BOTUCATUJEC@TJSP.JUS.BR

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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: Autora, o(a)(s) Réu(s) e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), 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. Botucatu/SP, 03 de fevereiro de 2025. Doutor JAIR ANTONIO PENA JUNIOR, MMº. JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU/SP.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**