



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjisp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1009105-44.2023.8.26.0077**  
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Eduardo Rodrigues**  
 Requerido: **Eliane Rodrigues Cardoso de Brito**

Justiça Gratuita

**03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Requerente(s): **EDUARDO RODRIGUES**, inscrito no CPF sob o nº 276.220.038-59, e Requerido(a)(s): **ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO**, inscrita no CPF nº 291.378.248-56, seus representantes legais, cônjuges se casados foram, demais interessados: **EDILSON CARDOSO DE BRITO**, CPF nº 136.982.718-00 E **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI – SETOR DE ARRECADAÇÃO** e advogado(s).

A Doutora **CASSIA DE ABREU**, MMª **JUÍZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE 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. **1009105-44.2023.8.26.0077 – Cumprimento de Sentença – Condomínio**, 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/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em duas etapas, eletronicamente pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), a saber: - O 1º **LEILÃO** terá início no dia **11 de abril de 2025, à partir das 11h00min.**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 14/04/2025, às 11h00min.**, oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º **LEILÃO** no dia **14/04/2025, à partir das 11h01min.**, se estendendo até o dia **05 de maio de 2025, com encerramento às 11h00min.**, sendo admitidos lances **a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme r. decisão de fls. 110/111), atualizada pelo índice de correção da Tabela Prática do TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br

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

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 (I) 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 a 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](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): LOTE ÚNICO: 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTIAGO TRONCOSO, Nº 425, BAIRRO JARDIM DO LAGO, CIDADE DE BIRIGUI/SP, POSSUINDO ÁREA DE TERRENO DE 205,00 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DE 111,35 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), PERTENCENTE A MATRÍCULA Nº 19.233 DO CRI DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição a seguir descrita:** Um lote de terreno sob nº 15 (quinze), da quadra I-3, situado com frente para a rua Santiago Troncoso (antiga rua F), sem benfeitorias, distante 25,00 metros da esquina com a rua K, no loteamento denominado Jardim do Lago, anexo a esta cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo e que mede 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada via pública de um lado com o lote nº 16. De outro lado com partes dos lotes nºs 1, 2 e 3 e nos fundos com o



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjssp.jus.br

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

lote nº 06, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui sob nº 00000-1-08-041-00000016-2-79. **Registro Anterior:** Matrícula nº 4.149 R2 local e matrícula nº 20. **Ônus/Observações:** Av 2 – Para constar que, pela certidão da Escritura de Venda e Compra de 26/02/2003 (livro nº 254, fls. 326/327) do 2º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Birigui/SP, o imóvel objeto dessa matrícula está cadastrado nesta municipalidade sob nº 01.08.041.0016; **R.04** – Para constar que, pela Escritura de Venda e Compra livro nº 254, fls. 326/327 do 2º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Birigui/SP, os proprietários Antônio Rodrigues Gomes, CPF 705.043.508-20, casado sob o regime de comunhão de bens com Sebastiana dos Santos Gomes, anteriormente a lei nº 6515/77 venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Joaquim Rodrigues, CPF nº 571.493.808-91, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com Leida de Paula Rodrigues, CPF/MF nº 185.422.028-48; **AV 5** – Para constar que, nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143 de 25/04/2023, esta Matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0019233-09; **Av 6** – Para constar que, pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, Ação de Inventário e Partilha, processo digital nº 1002177-82.2020.8.26.0077, LEIDA DE PAULA RODRIGUES faleceu em Araçatuba/SP, aos 06/03/2015, conforme Certidão de Óbito matrícula nº 121426 01 55 2015 4 00129 057 005435224, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Araçatuba/SP; **R 7** – Para constar que, pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, processo digital nº 1002177-82.2020.8.26.0077, houve a partilha aos adquirentes: viúvo meeiro JOAQUIM RODRIGUES, CPF nº 571.493.808-91, (na proporção de 50%); herdeiros filhos: 1) EDUARDO RODRIGUES, CPF nº 276.220.038-59, (na proporção de 25%) ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO, CPF nº 291.378.248-56, (na proporção de 25%), casada pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, com EDILSON CARDOSO DE BRITO, CPF nº 136.982.718-00; **Av 8** – Para constar que, pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, processo digital n 1002177-82.2020.8.26.0077, JOAQUIM RODRIGUES faleceu em Birigui/SP, conforme Certidão de óbito matrícula nº 115113 01 55 2016 4 00048 276 0017368-47, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui/SP; **R 9** - Para constar que, pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, processo digital nº 1002177-82.2020.8.26.0077 houve a partilha aos adquirentes: herdeiros filhos: 1) EDUARDO RODRIGUES RG nº 30.432.843-1-SSP/SP, CPF nº 276220.038-59, (na proporção de 25%); 2) ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO, CPF nº 291.378.248-56, (na proporção de 25%), casada pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, com EDILSON CARDOSO DE BRITO, CPF nº 136.982.718-00. **Inscrição Municipal:** 01-08-041-0016. **Débitos de IPTU:** constam débitos no importe de R\$ 14.646,48 (quatorze mil, seiscentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), conforme



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjstj.jus.br

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

pesquisa pelo website da Prefeitura de Birigui/SP, fevereiro/2025. **Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado (fls. 87/95): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está localizado na Rua Santiago Troncoso, nº 425, Bairro Jardim do Lago, sendo o terreno que constitui o imóvel avaliado é originário do Lote 15 da Quadra I-03, com formato próximo do retangular com dimensões de 10x25,00 metros, perfazendo uma área total de 250,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados); **b)** Relata também que, no momento da vistoria, constatou que o imóvel avaliado é praticamente plano e sobre ele possui uma edificação com característica residencial, perfazendo a área de 111,35 m<sup>2</sup> (metros quadrados); **c)** Relata que o imóvel avaliado possui as seguintes características: Construção padrão simples e em alvenaria, constituída por Garagem para Dois Autos, Sala, Cozinha e Copa num mesmo ambiente, Três Dormitórios, Banheiro comum e Varanda aos fundos com lavanderia e lazer, Forro em laje, exceção da Varanda de fundos que não possuem forro, Piso em cerâmica, Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento e, frontalmente na divisa, muro e grade de ferro; **d)** Observa que o imóvel avaliando ainda possui quintal aos fundos e está servido localmente por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica 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 se situa pode ser considerada predominantemente residencial, possuindo alta taxa de ocupação. **Observação 1)** A edificação mencionada no Laudo de Avaliação não está averbada na matrícula, ficando, assim, por conta exclusiva do Arrematante a regularização de área, matrícula entre outras que se façam necessárias. **Observação 2)** Constam fotos no Laudo de Avaliação homologado; **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. AVALIAÇÃO DE R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), em setembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 208.589,68 (duzentos e oito mil, quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos), fevereiro/2025**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 72.868,39 (setenta e dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais e trinta e nove centavos), setembro/2023.

- **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.



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br

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

**- 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 e exceto os de condomínio (que possuem 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 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, 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:** (i) 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 de cada etapa 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 Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento **ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO**, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjssp.jus.br

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

À VISTA”. **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.

**- 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 de cada etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pela “Coproprietária”) 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 01 (um) dia útil 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;

**- 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



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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

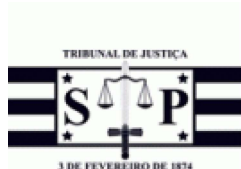
Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjisp.jus.br

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

execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

**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 irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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 documentalmete 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; (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; (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 (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**

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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,

Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br

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

**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 Requerente(s): **EDUARDO RODRIGUES** e Requerido(a)(s): **ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO**, seus representantes legais, cônjuges se casados foram, demais interessados: **EDILSON CARDOSO DE BRITO E PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI – SETOR DE ARRECADAÇÃO** e advogado(s) 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 fevereiro de 2025.

**Doutora CASSIA DE ABREU, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.**

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