



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

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Processo Digital nº: **1010672-13.2023.8.26.0077**
 Classe: Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Banco Pine S/A**
 Requerido: **Indústria de Calçados Birigui Ltda e outro**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Requerente(s): **BANCO PINE S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.144.175/0001-20, e Requerido(a)(s): **INDÚSTRIA DE CALÇADOS BIRIGUI LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.865.724/0001-02, **PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA**, inscrito no CPF nº 380.755.828-45, seus representantes legais, cônjuges se casados foram, demais interessados: **IRMÃOS DAMIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** inscrita no CNPJ/MF nº 18.827.929/0001-54 E **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI – SETOR DE ARRECADACÃO** 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 **1010672-13.2023.8.26.0077 – 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, 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, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **04 de abril de 2025, à partir das 11h00min.**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 07/04/2025, 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 07/04/2025, à partir das 11h01min.**, se estendendo até o dia **28 de abril de 2025, com encerramento às 11h00min.**, sendo admitidos lances a partir de **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** (conforme r. decisão de fls. 196/198), 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 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


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

necessário (I) **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 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 poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO(S) BEM(NS): DIREITOS SOBRE 01 (UM) LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL, Nº 13 DA QUADRA 06, COM FRENTE PARA A RUA JOSÉ BORELLA (ANTERIOR RUA 8), CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ADISA BIRIGUI, POSSUINDO ÁREA DE 275,00 M² (METROS QUADRADOS), COMARCA DE BIRIGUI/SP, descrito na Matrícula nº 82.623 do CRI de Birigui/SP, com a seguinte descrição a saber: Um lote de terreno residencial de formato regular sob nº. 13 da quadra 06, com frente para o lado par da Rua Projetada 8, distante 11,00 metros em linha reta, mais 9,38 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Rua Projetada 8 com a Rua Projetada 3, no loteamento denominado Residencial Adisa Birigui, nesta cidade, distrito, município e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 11,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros confrontando com o Lote 14; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros confrontando com o Lote 12, e finalmente nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o Lote 7, todos da mesma quadra, encerrando a área de 275,00 metros quadrados. Loteamento de "acesso controlado" conforme Alvará de Licença com outorga para concessão de uso das áreas verdes e vias de circulação nº. AC-23960/2017 de 22.12.2017, expedido pela Municipalidade local. **PROPRIETÁRIO: IRMÃOS DAMIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrito no CNPJ nº 18.827.929/0001-54. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.071 R.12 local de 20/11/2013. **Ônus/Observações:** **Av. 01** – Para constar que, conforme o Contrato Padrão devidamente arquivado junto ao Plano de Loteamento, constam restrições urbanísticas discriminadas integralmente no registro nº. 14 da Matrícula nº. 9.071. **Inscrição Municipal:** 01-15-009-0007. **Débitos de IPTU:** constam débitos no importe de R\$ 5.033,63 (cinco mil e trinta e três reais e sessenta e três centavos), fevereiro/2025. **Observações constantes no Laudo de Avaliação homologado (fls. 170/179):** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um lote de terreno Residencial sob nº 13 da Quadra 06, com frente para a Rua José Borella (anterior Rua 8), Condomínio Residencial Adisa Birigui; **b)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado tem formato retangular em perímetro e praticamento plano, perfazendo uma área de 275,00 m² (metros quadrados); **c)** Relata também que, no momento da vistoria, o imóvel avaliado encontrava-se sem qualquer edificação de perímetro (muro), em terra e grama, sem a execução do passeio frontal e com guia e sarjeta executado frontalmente; **d)** Relata que, atualmente, não existem edificações no imóvel avaliado; **e)** Observa o avaliador que o imóvel avaliado está servido por pavimentação asfáltica, acesso à rede elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo; **f)** A região onde se situa o imóvel avaliado pode ser considerada com ocupação entre pequena e média. **Observação 1)** Trata-se de alienação judicial na modalidade de leilão de direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto de alienação, ficando, assim, por conta exclusiva do Arrematante a regularização da propriedade. **Observação 2)** Constam fotos do imóvel avaliado no Laudo de Avaliação. **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\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em setembro/2024. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 122.101,28 (cento e vinte e dois mil e cento e um reais e vinte e oito centavos), fevereiro/2025,** pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.**



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

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 5.181.788,88 (cinco milhões, cento e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos), janeiro/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.

- **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** e encaminhar para o(s) e-mail(s): **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 À VISTA”. **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.



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

- **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 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 lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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 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 lances 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;

**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

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 Requerente(s): **BANCO PINE S/A.** e Requerido(a)(s): **INDÚSTRIA DE CALÇADOS BIRIGUI LTDA., PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA**, seus representantes legais, cônjuges se casados foram, demais interessados: **IRMÃOS DAMIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. 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, 18 de fevereiro de 2025.

Doutora CASSIA DE ABREU, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP. Dado e passado nesta cidade de Birigui, aos 14 de março de 2025.

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