

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **JAIR ZORZETTO**, inscrito no CPF nº. 558.606.138-49 e o(a) executado(a)(s): **IVO JOSÉ ADÃO RODRIGUES MARTINS**, inscrito no CPF nº. 369.093.538-54, o credor fiduciário: **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA DAMHA LOTEAMENTO**, inscrita no CNPJ nº. 27.467.600/0001-10, 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. 1010717-51.2022.8.26.0077 – *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 30 de junho de 2025, à partir das 15h30min. e se estenderá por mais três dias, **encerrando-se em 03/07/2025, às 15h30min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada**; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 03/07/2025, à partir das 15h31min., se estendendo até o dia **22 de julho de 2025, às 15h30min., não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação**, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 380/382 – item “2.3”), 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 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 BEM: Será levado a leilão o bem penhorado às fls. 200/201, avaliado às fls. 348/357 e homologado às fls. 376, conforme descrição do lote abaixo relacionado, a saber:

LOTE ÚNICO: DIREITOS DE (01) UMA UNIDADE AUTÔNOMA COM ÁREA PRIVATIVA DE 302,50 M² (METROS QUADRADOS), SITUADO NA RUA 22, LOTE 19 (DEZENOVE), QUADRA “G”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILLAGE DAMHA BIRIGUI, COM FRENTE PARA A AVENIDA JOSÉ AGOSTINHO ROSSO, S/N, objeto da Matrícula nº 67.185, do C.R.I. de Birigui/SP, com a seguinte descrição a saber: Um lote de terreno sob nº. 19 da quadra G, no loteamento denominado VILLAGE DAMHA BIRIGUI, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, com a seguinte descrição: encontra-se no lado par da Rua 22 distante

10,50 metros da Rua 11, frente para a Rua 22 onde mede 11,00 metros em linha reta; pelo lado direito de quem olha da Rua 22 para o lote, confronta com o lote 18 por uma distância de 27,50 metros em linha reta; no fundo confronta com o lote 16 por uma distância de 11,00 metros em linha reta; pelo lado esquerdo de quem olha da Rua 22 para o lote, confronta com o lote 20 por uma distância de 27,50 metros em linha reta; encerrando uma área de 302,50. **Cadastro Municipal:** 02-05-122-0019. **Ônus/Observações: R 03** - DEVEDOR FIDUCIANTE: IVO JOSE ADAO RODRIGUES MARTINS, já qualificado. CREDORA FIDUCIÁRIA: POLIZEL PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Manoel Vieira da Silva n° 579, Birigui/SP, inscrita no CNPJ/MF n° 10.534.275/0001-69. FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras avenças, datado de 10/06/2017, no valor de R\$ 138.600,00, Pelo contrato o devedor fiduciante, pelo valor do Mutuo de R\$ 138.600,00 alienou fiduciariamente o imóvel já descrito para a credora em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que serão pagos em 96 (noventa e seis) parcelas, sendo: no valor de R\$ 2.030,52 cada uma, vencendo-se a 1ª (primeira) delas em 15/07/2017 e a última em 15/06/2025. As prestações mensais já são acrescidas de juros de 0,75% ao mês, calculados pela Tabela Price, que se dará de acordo com a prática normal desse sistema e serão corrigidas monetariamente segundo a variação do IGPM-FGV. A fórmula para a aplicação do IGPM-FGV terá como base o índice do mês imediatamente anterior ao da assinatura deste instrumento e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação calculada pro rata die. A contagem dos juros, quando for o caso, também ficará sujeita ao critério do pro rata die. Prazo de carência para os fins previstos no Artigo 26, paragrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias, contados do vencimento de qualquer prestacao devida. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 154.000,00; **AV 04** - CESSÃO DE DIREITOS CESSIONÁRIO: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA DAMHA LOTEAMENTO, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 27.467.600/0001-10, representada por sua administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, n° 3434, Bloco 07, Grupo 201. CEDENTE: POLIZEL PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificado. FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis, lavrado pela parte, devidamente assinado, datado de 08/11/2018, no valor de R\$ 133.053,29. A CEDENTE neste ato CEDE e transfere ao CESSIONÁRIO todos os seus direitos relativos a alienação fiduciária em garantia do imóvel objeto desta matrícula, passando o CESSIONÁRIO a figurar como credor fiduciário no âmbito da alienação fiduciária Objeto do R. 03 acima. **AV 07** – Penhora exequenda. **DÉBITO DE IPTU:** Não constam débitos de IPTU, conforme pesquisa realizada em abril/2025. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não foi possível obter informações acerca de eventuais débitos condominiais, cabendo ao interessado diligenciar. **OBSERVAÇÃO:** (i) Trata-se de Direitos que o executado possui do imóvel, decorrente de Alienação Fiduciária. (ii) Conforme informações do credor fiduciário de fls. 326/328, o saldo pendente do contrato de Alienação Fiduciária perfaz um montante de R\$ 34.417,47 (trinta e quatro mil, quatrocentos e dezessete reais e quarenta

e sete centavos), setembro/2024. (iii) Conforme informações constantes no laudo de avaliação, não foram identificadas benfeitorias no imóvel, (iv) O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. (v) Venda “*ad corpus*” e no estado em que se encontra, sem garantia. AVALIAÇÃO R\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais), novembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 188.213,41 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e treze reais e quarenta e um centavos), maio/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 87.775,01 (oitenta e sete mil, setecentos e setenta e cinco reais e um centavo), dezembro/2024.

- **MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) 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. (II) 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. (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 lances 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 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) Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada (ii) 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, (iii)

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;

(iv) *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, independentemente do valor, nos termos do artigo 895, § 7º, 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 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 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; **(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;

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) **JAIR ZORZETTO** e o(a) executado(a)(s): **IVO JOSÉ ADÃO RODRIGUES MARTINS**, o credor fiduciário: **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA DAMHA LOTEAMENTO**, 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, 19 de maio de 2025.

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