

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **VANDIK LIMA PEREIRA**, inscrito no CPF nº. 360.632.728-52, o(a) executado(a)(s): **JOÃO ROBERTO PINTO BENATTI**, inscrito no CPF nº. 706.875.288-87, os coproprietários: **EDSON PINTO BENATTI**, inscrito no CPF nº 001.905.498-07 e a sua esposa **ROSEMARY RONCON ROCHA BENATTI**, inscrita no CPF nº 043.620.418-50, **ZULEICA PINTO BENATTI**, inscrita no CPF nº 093.960.628-39, **ZEILA BENATTI BERGAMO**, inscrita no CPF nº 039.830.798-90 e seu marido “**DE CUJUS**” **EMILIO BERGAMO**, inscrito no CPF nº 252.377.998-68, representado por seus sucessores: **ANDRÉ EMILIO BENATTI**, inscrito no CPF nº. 259.936.868-55, **ROGÉRIO BENATTI BERGAMO**, inscrito no CPF nº 276.692.238-55, **RENAN BENATTI BERGAMO**, inscrito no CPF nº 337.774.508-47, 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. 0000321-37.2019.8.26.0077 – *Cumprimento de Sentença*, 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 08 de julho de 2025, à partir das 15h30min. e se estenderá por mais três dias, **encerrando-se em 11/07/2025, 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 11/07/2025, à partir das 15h31min., se estendendo até o dia **30 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. 565/567 – 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. 386/388, avaliado às fls. 554 e homologado às fls. 561, conforme descrição do lote abaixo relacionado, a saber:

LOTE ÚNICO: PARTE IDEAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DE (01) IMÓVEL CORRESPONDENTE AO TERRENO E UMA CASA CONSTRUÍDA, COM 159,92m² DE CONSTRUÇÃO, SITUADO NA RUA ANTONIO SEBASTIÃO ZAMBON, Nº. 188, BAIRRO

PARATI, MARÍLIA/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 16.285, DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA/SP, com a seguinte descrição a saber: Imóvel: Um terreno compreendendo o lote número trinta e nove (39), da quadra de letra "B", do Bairro Jardim Parati, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Antonio Sebastiao Zambon, por 25,00 metros da frente aos fundos, área de 275,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o lote nº 38; de outro lado com o lote nº 40; nos fundos com o lote nº 06 a, pela frente com a mencionada via pública; distante 47,00 metros do início da curvatura da esquina da Rua Domingos Macera. **Cadastro Municipal: 4654200. Ônus/Observações: Av.2** No imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio residencial em tijolos, sob nº 188 da Rua Antonio Sebastião Zambon, com área de 159,92 metros quadrados de construção; conforme Certidão nº. 308/94 e HABITE-SE PP. nº 5867/83, expedidos pela Prefeitura Municipal local, arquivados em cartório, tal qual as CND-INSS n.os 096.663 série "A", expedida aos 29/01/86 e, 897.454 - série "D", expedida aos 13.06.94, ambas nesta cidade de Marilia-SP; **Av 10** - Conforme decisão da MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP, extraída nos autos de Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material (Processo Digital nº 0000321-37.2019.8.26.0077), figurando como exequente Vandik Lima Pereira e como executado Joao Roberto Pinto Benatti, nos autos da Ação de Embargos de Terceiro nº 1007101-05.2021.8.26.0077, "foi reconhecida a fraude na transmissão averbada junto à matrícula nº 16.285, no tocante ao registro R.08", tornando ineficaz a doação pealizada pelo executado Joao Roberto Pinto Bonatti a seu irmao Edson Pinto Benatti e sua mulher Rosemary Roncon Rocha Benatti. Documento arquivado. **Av 11** – Penhora exequenda. **DÉBITO DE IPTU:** Não constam débitos de IPTU, conforme pesquisa realizada em abril/2025. **OBSERVAÇÃO:** (i) 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\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), novembro/2024. Avaliação atualizada: R\$ 568.776,80 (quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos), maio/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL OBJETO DO LEILÃO: R\$ 142.194,42 (cento e quarenta e dois mil, cento e noventa e quatro reais e quarenta e dois centavos), maio/2025, pela Tabela Pratica do TJ/SP.**

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 404.000,70 (quatrocentos e quatro mil reais e setenta centavos), setembro/2023.

- **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 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 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 irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. 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): **VANDIK LIMA PEREIRA**, o(a) executado(a)(s): **JOÃO ROBERTO PINTO BENATTI**, os coproprietários: **EDSON PINTO BENATTI** e a sua esposa **ROSEMARY RONCON ROCHA BENATTI**, **ZULEICA PINTO BENATTI**, **ZEILA BENATTI BERGAMO** e seu marido “**DE CUJUS**” **EMILIO BERGAMO**, representado por seus sucessores: **ANDRÉ EMILIO BENATTI**, **ROGÉRIO BENATTI BERGAMO** e **RENAN BENATTI BERGAMO**, 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, 23 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.