

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI**, inscrito no CNPJ sob nº 22.267.305/0001-05, o(a) Executado(a)(s): **PATRICIA ADRIANE CLARO**, inscrita no CPF sob nº 214.224.378-92, o credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrito no CNPJ sob nº. 00.360.305/0001-04, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI - SETOR DE ARRECAÇÃO**.

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. **1004838-29.2023.8.26.0077** – *Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominais*, 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 será realizado em duas etapas eletronicamente, no website: **www.lanceja.com.br**, sendo o **1º LEILÃO terá início no dia 29 de julho de 2025, à partir das 15h30min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se **em 01/08/2025, 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 01/08/2025, à partir das 15h31min.,** se estendendo até o dia **20 de agosto 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. 255/257 – item “2.2 e 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

anteriores 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(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº. 663, PAVIMENTO 5, BLOCO 600, COM ÁREA PRIVATIVA DE 54,45m², COM 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM COM ÁREA DE 11,25m², INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI, SITUADO NA RUA SANTO MAMPRIM, Nº. 550, BIRIGUI/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 74.369, do C.R.I. DE BIRIGUI/SP, conforme transcrição a seguir descrita:
IMÓVEL: Apartamento nº 663, localizado no 5º Pavimento, do Bloco 600, do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim nº 550, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, com área privativa (apartamento): 54,45 metros quadrados; área Privativa (garagem): 11,25 metros quadrados; Área de Uso Comum: 10,19698 metros quadrados; Área Total: 75,89698 metros quadrados, correspondendo a fração Ideal no terreno de: 0,52083%,

vinculando-se uma vaga de garagem com numeração idêntica a unidade autônoma, localizada no pavimento térreo. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 10.000,06 metros quadrados. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 03.06.067.0007-2 (área maior). **Registro Anterior:** : matrícula nº 63.075 R.1 local de 27/02/2012 e R.2 de 07/11/2012 (Incorporação). **Ônus/Observações:** **R. 2 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** PATRICIA ADRIANE CLARO, já qualificada, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno de 0,52083%, que corresponde ao apartamento nº 663 em construção, localizado no 5º Pavimento, do Bloco 600 a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$ 94.500,00, referente ao financiamento da construção, pagável no prazo de 360 meses, tendo prazo para término da construção de 15 meses, com juros à taxa nominal de 6,6600% a.a. e à taxa efetiva de 6,8671% a.a., pelo Sistema de Amortização SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, Origem dos Recursos: FGTS, correspondendo na data do título a R\$ 830,22 o valor total do encargo mensal, o pagamento de encargos mensais é devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do instrumento, conforme a cláusula sétima. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 105.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97; **Av. 03** – Pelo requerimento, assinado e datado de 22/12/2014, nos termos do artigo 213, I, "a" da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para ficar constando que a descrição correta do imóvel de acordo com documentos arquivados neste Oficial é: Área construída privativa (Apartamento): 54,45 metros quadrados - Área Construída Privativa (Garagem): 11,25 metros quadrados - Área Construída de Uso Comum: 10,16984 metros quadrados - Área Total: 75,86984 metros quadrados - Fração Ideal do Terreno: 0,51944%; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Cadastro Municipal:** 03-06-067-0386. **Débitos de IPTU:** R\$ 13.195,22 (treze mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos), conforme pesquisa realizada no website da Prefeitura de Birigui/SP, em junho/2025. **Observação 1)** Constam nos autos às fls. 166/192 informações do credor fiduciário que a dívida total corresponde a R\$ 119.003,29 (cento e dezenove mil e três reais e vinte e nove centavos), posição atualizada para 23/05/2024 e o pedido de reserva de crédito fiduciário no importe mencionado, a ser atualizado pelos parâmetros contratuais; **Observação 2)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; **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\$ 180.000,00**

(cento e oitenta mil reais), janeiro/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 185.035,02 (cento e oitenta e cinco mil, trinta e cinco reais e dois centavos), junho/2025**, pela tabela prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 18.963,18 (dezoito mil, novecentos e sessenta e três reais e dezoito centavos), março/2024.

- 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,** (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 ofertados pela Internet, 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:**

Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada -

(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 para 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 a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA ETAPA 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.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar a 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 declarado, diretamente a Leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. 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, sem garantias, **(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 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**

peçoal 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 Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI**, o(a) Executado(a)(s): **PATRICIA ADRIANE CLARO**, o credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI - SETOR DE ARRECADAÇÃO** INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 24 de junho de 2025.

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