

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **IRAY SÉRGIO ALMADA**, inscrito no CPF nº 704.742.738-49, Executado(a)(s): **MARIA DAS GRAÇAS SILVA**, inscrita no CPF nº 947.887.078-53, bem como seus representantes legais, cônjuges se casados forem, advogado(s) e demais interessados.

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 **0004117-94.2023.8.26.0077 – Cumprimento de sentença - União Estável ou Concubinato -**, 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 Borgetti 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 14 de novembro de 2025, à partir das 11h00min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se **em 17/11/2025, às 11h00min., 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 17/11/2025, à partir das 11h01min., se estendendo até o dia 08 de dezembro de 2025, às 11h00min., não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme decisão de fls. 718/720)**, 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 ao encerramento da 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): 01 (UM) IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA LUIZ FELÍCIO, Nº 512, JARDIM SÃO CONRADO, POSSUINDO ÁREA DE TERRENO DE 250 M² (METROS

QUADRADOS) E ÁREA CONSTRUÍDA DE 216,21 M² (METROS QUADRADOS) NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, COMARCA DE BIRIGUI/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 75.544 DO CRI DE BIRIGUI/SP, com a seguinte descrição a saber: MATRÍCULA 75.544: Um lote de terreno, sob nº 36 (trinta e seis), da quadra "B", situado com frente para o lado ímpar da Rua "C", distante 55,00 metros da Rua Sem Denominação, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo e confrontando da seguinte forma: Medindo 10,00 metros de frente, onde confronta com a citada via pública; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 35; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 37, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 08, todos da mesma quadra. **Registro Anterior:** Matrícula nº 4.771 R.2 e Ficha Auxiliar nº 22 R.1 de 08/05/1979 Local. **Ônus/Observações: Av. 01** – Para constar que, pela Certidão da Escritura de Venda e Compra de 27/06/1995, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado nesta municipalidade sob o nº 01.08.005.0017-3; **R. 02** - Para constar que, pela Certidão da Escritura de Venda e Compra de 27/06/1995 (livro nº 206, fls. 75) do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Birigui - SP, a proprietária Imobiliária Lago Azul Ltda., CGC/MF sob nº 51.085.033/0001-12, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a Maria das Graças Silva, CPF sob nº 947.887.078-53. **Cadastro Municipal nº:** 02.04.013.0019. **Débito de IPTU:** Não há registro de débito, conforme pesquisa realizada no website da Prefeitura de Birigui em setembro/2025. **Informações constantes no Laudo de Avaliação (fls. 672/699) homologado (fls. 711): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado está localizado na Rua Luiz Felício nº 512, Jardim São Conrado, Comarca de Birigui/SP, possuindo 10,00m de frente; 25,00m pelo lado direito; 25,00m pelo lado esquerdo; 10,00m de fundos; área total de terreno de 250,00m² e área construída de 216,21m² e que, no momento da vistoria estava ocupado; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui as seguintes características: 1. Topografia Plana, 2. Boa drenagem, 3. Formato Regular, 4. Zoneamento Residencial, 5. Necessitando de reparos simples, 6. Um quarto, 7. Uma Suíte, Três Vagas de garagem, 8. Um banheiro, 9. Copa – Cozinha, 10. Lavanderia, 11. Quintal, 12. Edícula no estilo sobrado; **c)** Observa que o imóvel avaliado está localizado nas proximidades do Supermercado Bandeirantes (loja 2), próximo à Rodovia Gabriel Melhado (SP 461), Estádio Pedro Marin Berbel e distante a 4,8 km do centro da cidade. **Observações 1):** No laudo de avaliação contam registros fotográficos

do imóvel objeto de alienação. **Observação 2)** O imóvel parece estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 3)** A área contruída mencionada no laudo de avaliação homologado não consta averbada na matrícula, assim qualquer regularização de área e de matrícula entre outras ficará por conta exclusiva do arrematante. **Observação 4)** “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\$ 284.600,00 (duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais), em março/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 289.987,79 (duzentos e oitenta e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e setenta e nove centavos), setembro/2025**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 231.205,38 (duzentos e trinta e um mil, duzentos e cinco reais e trinta e oito centavos), dezembro/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 do Gestor, 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, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lances 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 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 à disposição do Juízo encaminhada 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.

- **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 c/c 843, § 1º do CPC, com preferência na hipótese de igualar ao maior lance e condição ofertado na plataforma de leilões www.lanceja.com.br, que terá de ser manifestado do seguinte modo: (i) deverá manifestar o direito de preferência antes de encerrar a etapa do leilão que pretende participar, através de mensagem para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelo “coproprietário”) 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.

- 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, arrematante 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 pessoal do(a)(s) executado(a)(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), 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): **IRAY SÉRGIO ALMADA**, Executado(a)(s): **MARIA DAS GRAÇAS SILVA**, seus representantes legais, seus cônjuges se casados forem, demais interessados 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, 30 de setembro de 2025.

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