

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

**EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO** e de intimação das partes Exequente(s): **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e Executado(a)(s): **BORSATTO CHURRASCARIA LTDA**, inscrito no CNPJ nº 14.217.001/0001-05 E **PAULO CESAR BORSATTO**, inscrito no CPF nº 025.775.479-27, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados (coproprietária): **ADRIANE SALVAGNI BORSATTO**, inscrita no CPF nº 054.996.379-03.

**A Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, 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 1007367-55.2022.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários* -, 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 pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO, terá início no dia 24 de novembro de 2025, à partir das 10h00min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 27/11/2025, às 10h00min., 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 27/11/2025, à partir das 10h01min., se estendendo até o dia **16 de dezembro de 2025, às 10h00min., admitindo-se lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 434/436 – item “2.3”), atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, 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](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência ao 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](http://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: 01 (UMA) PARTE DE TERRA RURAL COM CULTIVO DE EUCALIPTO, PERTENCENTE A GLEBA Nº 03 (TRÊS) DO QUINHÃO 3º (TERCEIRO) DA FAZENDA FAXINAL DO TIGRE, COM ÁREA DE 24.200 M² (METROS QUADRADOS), E ÁREA DE CULTIVO DE EUCALIPTO DE APROXIMADAMENTE 15.000,00 M² (METROS QUADRADOS), MUNICÍPIO DE GUATAMBU, COMARCA DE CHAPECÓ/SC, objeto da Matrícula nº 60.576 do CRI de Chapecó/SC, conforme transcrição a seguir descrita:** IMÓVEL: Parte de uma área de terras rural de cultura e matos, pertencente a gleba nº 03 do Quinhão 3º da Fazenda Faxinal do Tigre, no Município de Guatambu, Comarca de Chapeco, Estado de Santa Catarina, com 24.200 m², Confrontando: ao Norte, com terras do vendedor, João Emílio Saurin; ao Sul, com terras de Irmãos Folle; ao Leste, com terras de Felix Betu; ao Oeste, com terras de Antônio Luiz Saurin. Proprietário: JOÃO EMILIO SAURIN e s/m. Helena Salvagni Saurin, brasileiros, casados pelo regime de CUB, anterior a lei nº. 6.515/77, CPF nº. 422.293.089-04. **Título Aquisitivo:** Matriculado neste Cartório, no livro 02, sob o nº 45.440. **Ônus/Observações: R-1 – Para constar**

que, por Escritura pública de compra e venda, livro 30-A, fls. 174, os proprietários Srs. João Emilio Saurin e s/m. Helena Salvagni Saurin, acima qualificados, VENDERAM o imóvel dessa matrícula ao Sr. PAULO CESAR BORSATTO, solteiro, CPF nº. 025.775.479-27, CCIR nº. 815071-025313-8, com 9,6 ha, exercício de 1.998/99 quitado; ITR CR-FIR nº. 4.544.936 de 06-04-2001. IBAMA CND de 23-04-2001. INSS: Consta declaração dos vendedores que não estão vinculados na qualidade de empregadores à Previdência Social; **Av-2** - Para constar que, por Escritura Pública de Pacto Antenupcial, vide registro nº 23.571, do livro 03, deste cartório, firmada entre PAULO CESAR BORSATTO, no R-1 qualificado, e a Sra. ADRIANE SALVAGNI, CPF sob nº 054.996.379-03, casaram-se aos 10 de dezembro de 2005, pelo regime de COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS. Após o casamento ela passa a assinar: ADRIANE SALVAGNI BORSATTO; **Av.3** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 04** – Para constar **PENHORA** de 50 % (por cento) do imóvel objeto dessa matrícula, extraída dos autos nº 1007422-06.2022.8.26.0077, 1º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, Processo de Execução Civil, em que figuram como partes Banco Bradesco S.A, CNPJ n. 60.746.948/0001-12, em face do executado Paulo Cesar Borsatto, CPF n. 025.775.479-27, Depositário: Paulo Cesar Borsatto. **Observações constantes no Laudo de Avaliação (fls. 418/420) Homologado (fls. 430): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui características de área de terras rural sobre a qual foi identificado o cultivo de eucalipto, sendo que essa área de cultivo de eucalipto abrange aproximadamente 15.000,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados), ou seja, aproximadamente 1,5 hectares; **b)** Relata também que, no momento da vistoria, segundo informações locais, os eucaliptos possuem aproximadamente 17 (dezessete) anos. **OBSERVAÇÃO 1)** Conforme r. decisão de fl. 288, foi deferida a aplicação do artigo 843 do Código de Processo Civil. Assim, tratando-se de imóvel indiviso, será levado a leilão imóvel penhorado em sua integralidade, ressaltando que o valor correspondente à quota-parte dos demais condôminos alheios à execução recairá sobre o produto da alienação. **OBSERVAÇÃO 2)** *Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras que se façam necessárias;* **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, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. AVALIAÇÃO DE R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), novembro/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 523.768,69 (quinhentos e vinte e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e sessenta e nove centavos), outubro/2025,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 167.264,17 (cento e sessenta e sete mil duzentos e sessenta e quatro reais e dezessete centavos), abril/2024.

- **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 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 lança 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](http://www.lanceja.com.br) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto: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.*

**- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Considerando a existência de “coproprietária”, estes terão direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), que terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência de forma antecipada do encerramento de cada etapa do leilão, 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 (pela “coproprietária”) 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.

A manifestação sobre o direito de preferência de forma antecipada do encerramento de cada etapa do leilão, bem o envio dos comprovantes de depósito da arrematação e da comissão da leiloeira, deverá ser feita através de mensagem eletrônica enviada para

os seguintes endereços eletrônicos: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br) e [financeiro@lanceja.com.br](mailto:financeiro@lanceja.com.br).

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

**- 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](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://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.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Exequente(s): **BANCO BRADESCO S/A.** e Executado(a)(s): **BORSATTO CHURRASCARIA LTDA E PAULO CESAR BORSATTO**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados (coproprietária): **ADRIANE SALVAGNI BORSATTO**. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 22 de outubro de 2025.

**Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MM<sup>a</sup>. JUÍZA DE DIREITO DA 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.**