

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das Partes, Exequente(s) **CONDOMÍNIO EDÍFICIO DI CAVALCANTI**, inscrito no CNPJ nº 55.754.468/0001-08, o(a)(s) Executado(a)(s) **SILAS IBANHEZ SOARES**, inscrito no CPF nº 031.021.978-76, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP - SETOR DE ARRECAÇÃO DE IPTU**.

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 **0002661-75.2024.8.26.0077 – Cumprimento de sentença - Condomínio**, foi designada a venda do bem imóvel, *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, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (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 **24 de novembro de 2025, à partir das 11h30min.**, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 27/11/2025, às 11h30min., 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 11h31min.**, se estendendo até o **dia 16 de dezembro 2025, às 11h30min.**, 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. 173/175 – 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 a 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 horários 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(s) sócio(s) que possui(m) 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 (a) 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 por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, 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; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances 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: 01 (um) apartamento duplex, nº. 111, localizado nos 11º e 12º pavimentos, situado no Edifício Di Cavalcanti - Rua Anhanguera, nº. 160, Birigui/SP, com área privativa de 370,76 metros quadrados, cabendo 4 (quatro) vagas ou espaços na garagem, localizados no subsolo e demais benfeitorias existentes no Edifício, como piscina, deck, vestiário, salão de festas etc., objeto da Matrícula nº. 23.569, do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP, com a seguinte descrição:** Um apartamento duplex sob nº 111 (cento e onze), localizado no 11º e 12º pavimento, sito à rua Anhanguera nº 160-Centro, denominado Edifício Di Cavalcanti, nesta cidade, distrito, município e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes características, medidas e confrontações: com a área privativa de 370,76 metros quadrados; área comum de 254,89 metros quadrados; área comum de garagem de 119,88 metros quadrados, área total de 745,53 metros quadrados e fração ideal de 16,3720%, cabendo 4 vagas ou espaços na garagem, localizados no subsolo e demais bem feitorias existentes no Edifício como piscina, deck, vestiário, salão de festas, etc; **Cadastrado na prefeitura Municipal de Birigui/SP** sob nº 02.01.018.0033. **Débitos de IPTU:** R\$ 36.497,18 (trinta e seis mil quatrocentos e noventa e sete reais e dezoito centavos), outubro/2025. **Ônus/Observações: R 3 - CARTA DE SENTENÇA ADQUIRENTE:** SILAS IBANHEZ SOARES, para constar que o imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo na sua totalidade exclusivamente ao ora adquirente já qualificado. **AV 6 – PENHORA** – para constar a penhora oriunda do 2º Ofício Judicial de Birigui SP, recepcionado em meio eletrônico, extraído do processo de execução 4000401402013, datado de 21/05/2014, onde consta como Exequente: BANCO SAFRA, CNPJ 58.160.789/0001-28; e como Executado: SILAS IBANHEZ SOARES; **AV 7 – PENHORA** - para constar a penhora oriunda do 2º Ofício Judicial da Comarca de Birigui -SP, recepcionado em meio eletrônico, extraído do processo de Execução Civil, nº de ordem 40004967020138260077, datado de 18/07/2014, onde consta como Exequente: BANCO SAFRA S/A, e como Executado: SILAS IBANHEZ SOARES; **AV 08 – INDISPONIBILIDADE** – para constar a indisponibilidade oriunda do processo nº 00116542920145150073, Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedido pelo TST Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª REGIÃO - Birigui - Vara do Trabalho de Birigui, recepcionado em meio eletrônico, foi determinada a INDISPONIBILIDADE em nome de: SILAS IBANHEZ SOARES; **AV 09 – PENHORA** - para constar a penhora oriunda da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, recepcionada em meio eletrônico, extraída do processo de Execução Civil nº de ordem 1004912-98.2014.8.26.0077, foi PENHORADO 100% do imóvel objeto desta Matrícula, pertencente ao executado: Silas Ibanhez Soares, tendo sido nomeado como fiel depositário: Silas Ibanhez Soares; **AV 10 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)** Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143 de 25/04/2023, procede-se à presente para constar que esta Matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0023569-96. Selo: 1147283E10000000301562235; **AV 11 – INDISPONIBILIDADE** - para constar a indisponibilidade oriunda do processo nº 00112892820215150073, expedido pelo TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REG - BIRIGUI - VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI, recepcionado em meio eletrônico, foi determinada a INDISPONIBILIDADE em nome de SILAS IBANHEZ SOARES; **AV 12 – PENHORA** – para constar a penhora oriunda do autos do processo de Execução Civil nº 0010691-4620178260077, da 1ª Vara Ofício Judicial local, datada de 03/06/2024 aonde consta como Exequente: ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITORIOS NÃO – PADRONIZADOS, como Executado, SILAS IBANHEZ SOARES, foi PENHORADO 100% do imóvel objeto

desta Matrícula pertencente ao executado Silas Ibanhez Soares, tendo o mesmo sido nomeado como fiel depositário; **AV 13 – PENHORA** – Penhora exequenda. **Observação 1)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **Observação 2)** 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\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), em maio de 2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 1.418.137,63 (um milhão, quatrocentos e dezoito mil, cento e trinta e sete reais e sessenta e três centavos), outubro/2025**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 151.041,52 (cento e cinquenta e um mil, quarenta e um reais e cinquenta e dois centavos), em maio de 2025.

- 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 autorizada 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.

- 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 etapa do leilão que pretende participar**, 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, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do Código

de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterá, 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, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos 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, Código de Processo Civil). 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 ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO sobre o interesse de parcelamento, 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 Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- DOS LANÇOS: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no 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;

- 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 (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) 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 autorizada 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 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): **CONDOMÍNIO EDÍFICIO DI CAVALCANTI**, o Executado(a)(s): **SILAS IBANHEZ SOARES**, seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP - SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU**, 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 outubro de 2025.

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