

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes: exequente: **LUCAS DIAS ASTOLPHI**, inscrito no CPF nº 216.578.028-41, executada: **ELENA DA CONCEIÇÃO BRITO**, inscrita no CPF nº. 705.556.568-53 e, os condôminos/coproprietários: **SAULO GIAMPIETRO**, inscrito no CPF nº 045.186.858-73, **DENISE ROSSI LOPES GIAMPIETRO**, inscrita no CPF nº 092.731.018-01, bem como representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **MUNICÍPIO DE BIRIGUI/SP - SETOR DE ARRECADAÇÃO DE IPTU**.

A Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE 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 0000739-33.2023.8.26.0077, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Esbulho/Turbação/Ameaça**, e que 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 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão será realizado em duas etapas eletrônicas exclusivamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: **O 1º LEILÃO terá início no dia 22/05/2024, à partir das 10h00**, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 27/05/2024, às 10h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção **o 2º LEILÃO no dia 27/05/2024, à partir das 10h01**, se estendendo até o **dia 17 de junho de 2024, às 10h00**, sendo admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fls. 349/352 dos autos, item “2.3”). 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-DF.**

- 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 de até 24 (vinte e quatro) horas 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 poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO BEM: LOTE ÚNICO – 50% (CINQUENTA POR CENTO) SOBRE UM IMÓVEL, SOB Nº 15, QUADRA I, SITUADO À RUA 2, ATUAL RUA PASCHOAL MARACI, Nº 372, PARQUE RESIDENCIAL PINHEIROS, BIRIGUI/SP, pertencente a Matrícula nº 7.180, do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Um lote de terreno sob nº 15 da Quadra I, situado à Rua 2, no Parque Residencial Pinheiros, anexo a esta Cidade de Birigui, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, enc, digo, confrontando pela frente com a Rua 2, de um lado com o lote 16, de outro lado com o lote nº 14 e nos fundos com o lote nº 8, todos da mesma quadra. **Registro Anterior:** 34.655, local. **Ônus/Observações: R. 01 –** Para constar que, por Escritura de Venda e Compra lavrada pelo 2º Ofício local, Ivº 100, fls. 006, o proprietário Toronto - Imobiliária e Construtora Limitada, CGCMF nº 44.433.324/0001, vendeu o imóvel dessa matrícula a Benedito Ananias, CIC nº

705.556.568-53; **Av. 02** – Para constar que, por Carta de Sentença expedida pela 1ª Vara local, processo nº 617/89, Ação de Separação Judicial Consensual, o proprietário Benedito Ananias, CPF nº 705.556.568-53, é casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, com Elena de Brito Ananias, CPF nº 705.556.568-53; **Av. 03** – Para constar que, por Carta de Sentença expedida pela 1ª Vara local, processo nº 617/89, o casal Benedito Ananias e Elena de Brito Ananias, já qualificados, separaram-se judicialmente, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara desta Comarca, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, Elena da Conceição Brito e o imóvel objeto dessa matrícula fica pertencente na proporção de 50% a cada um; **R. 04** – Para constar que, por Carta de Arrematação expedida pela 1ª Vara local, autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 826/97, o proprietário Benedito Ananias, já qualificado, transmitiu o imóvel dessa matrícula a Saulo Giampietro, CPF nº 045.186.858-73 ; **Av. 05** – Para constar que, por requerimento devidamente assinado neste Cartório sob nº 96.347 rolo 330, ficou constando que o Sr. Saulo Giampietro é casado com Denise Rossi Lopes Giampietro, CPF nº 092.731.018-01, adotando o regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme certidão de casamento sob nº 8.450, lº B-70, fls. 116 do CRI de Birigui e escritura de pacto devidamente registrada neste oficial sob nº 12.940, lº 3; **R. 06** – Para constar, certidão de registro de **PENHORA** de 25,00% do imóvel objeto dessa matrícula pertencente ao executado Saulo Giampietro, expedida pela 3ª Vara local, autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1099/07 em que figuram como partes Banco Nossa Caixa S/A, CNPJ nº 43.073.394/0001-10 em face de B. L. Imobiliária S/C Ltda., CNPJ nº 055.757.595/0001-16, Salvador Giampietro, CPF nº 128.604.338-72 e Saulo Giampietro, já qualificado; **Av. 08** – Para constar **PENHORA** de 50% do imóvel objeto dessa matrícula em nome de Saulo Giampietro, expedida pela 2ª Vara local, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 077.01.2007.008366-0/000000-000, Ordem nº 2725/07, em que figuram como partes Banco Nossa Caixa S/A, CNPJ nº 43.073.394/0001-10 em face de B. L. Imobiliária Ltda., CNPJ nº 055.757.595/0001-16, Salvador Giampietro, CPF nº 128.604.338-72 e Saulo Giampietro, já qualificado; **Av. 12** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula em nome de Saulo Giampietro, já qualificado, protocolo de indisponibilidade 202205.1813.02151915-IA-990, referente ao processo nº 050000720220088260077, expedido pelo TJSP – Birigui/SP; **Av. 13** – Para constar que, nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) sob nº 114728.2.0007180-84; **Av. 14** – Para constar que, pela certidão de penhora (PH000483249) expedida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, processo de Execução Civil nº de ordem 0000739-33.2023.8.26.0077, a proprietária Elena da Conceição Brito, está inscrita no CPF sob nº 106.723.558-25; **Av. 15** – Para constar **PENHORA** exequenda. **Inscrição Municipal:** nº 02.03.040.0015. **Débitos de IPTU:** R\$ 584,90 (quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos), março de 2024. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** a) Relata o avaliador que o imóvel avaliado está localizado na Rua Dois, atual Rua Paschoal Maraci, nº 372; b) Constata que o imóvel avaliado possui uma edificação voltada para área comercial, possuindo área total de 250,00 m² (metros quadrados) e 125,40 m²

(metros quadrados) de área construída. **OBSERVAÇÃO 1)** Não consta averbada na Matrícula objeto do leilão a área construída no imóvel avaliado, cabendo ao adquirente a regularização de área; **OBSERVAÇÃO 2)** Deferida a penhora da cota parte da executada Elena da Conceição Brito, correspondente a 50% sobre o imóvel objeto do leilão. **OBSERVAÇÃO 3):** Possível se mostra aos coproprietários que detêm a meação adjudicar ou arrematar o imóvel para si, desde que o façam em valor não inferior ao da avaliação, preservando-se a isonomia entre as partes; **Observação 4):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 5) 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\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), agosto/2022. Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 222.807,04 (duzentos e vinte e dois mil, oitocentos e sete reais e quatro centavos), março/2024. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO: R\$ 111.403,52 (cento e onze mil, quatrocentos e três reais e cinquenta e dois centavos), março/2023,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 19.760,77 (dezenove mil, setecentos e sessenta reais e setenta e sete centavos), junho/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 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, 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 no 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 lanço 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 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:** 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 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, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige 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 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 de depósito/transferência bancária em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lanço 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).

- DA ALIENAÇÃO - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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)** auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; **(c)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis. 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); **(e)** 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, objeto da arrematação; **(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 arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(f)** 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; **(g) 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; **(h)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(i)** 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; **(j) 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;** **(k) 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; (I) 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 NCP.

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.

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

Ficam as partes Exequente: **LUCAS DIAS ASTOLPHI**, executada **ELENA DA CONCEIÇÃO BRITO** e os condôminos/coproprietários: **SAULO GIAMPIETRO** e **DENISE ROSSI LOPES GIAMPIETRO**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s) e demais interessados: **MUNICÍPIO DE BIRIGUI/SP - SETOR DE ARRECAÇÃO 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, 11 de abril de 2024.

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