

PROCESSO: **0000044-67.2018.8.26.0655**  
EXEQUENTE: **MARIZIA INEZ GOMES**  
EXECUTADO: **EDSON BATISTA QUIRINO**

A Dra. **FLAVIA CRISTINA CAMPOS LUDERS**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Várzea Paulista-SP, FAZ SABER a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que com fulcro no artigo 879, II e 881, §1 do CPC e demais normas que regulam a alienação através de leilão na modalidade eletrônica, através do **Sistema BIGLEILÃO “[www.bigleilao.com.br](http://www.bigleilao.com.br)”** portal de leilões on-line sob a gestão do Leiloeiro Oficial Edson Carlos Fraga Costa Yarid, devidamente matriculado na JUCESP sob a matrícula nº 458, levará a público leilão em

**1º Praça com abertura em 10 de abril de 2023 às 13:00 horas e encerramento no dia 13 de abril de 2023 às 13:00 horas,**

ocasião em que o bem não poderá ser vendido por lance inferior ao da avaliação, caso em que não havendo licitantes o leilão seguir-se-á sem interrupção até o **encerramento da**

**2ª Praça que ocorrerá no dia 04 de maio de 2023 às 13:00 horas,**

ocasião em que o bem será vendido a quem maior lance der, devendo observar que não serão aceitos os lances inferiores a **80%** do valor de avaliação, observando se o caso, a limitação do artº 896 do CPC, em caso de bens de incapaz, os bens penhorados:

---

***Bem: Os direitos que as partes possuem sobre o imóvel localizado na Rua Amazonas, nº 417, Parque Guarani II, Várzea Paulista/SP, descrito como: Um lote de terreno urbano, sob n. 21 da quadra C, do loteamento denominado Pq. Guarani II, situado no município de Várzea Paulista, com área atual de 156,00 m², medindo 5,00m de frente para a Rua Amazonas, Registrado no 2º Registro de Imóveis de Jundiá – SP, com a matrícula nº 40.263 correspondente ao lote inteiro de 312,84m, e com nº de Inscrição 23.096.021 junto à Prefeitura Municipal de Várzea Paulista – SP.***

***Segundo consta no laudo de avaliação foi constatado a existência de duas residências sobre o imóvel, sendo uma no nível da rua e uma no nível inferior. A residência do nível da rua possui 03 cômodos, composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro social, possui aos fundos uma área de serviço, toda residência é de piso frio cerâmico com rodapés e a cobertura de forro de PVC em bom estado de conservação, no banheiro e cozinha possui revestimentos, possui aproximadamente 45,00m² de área construída e 5,20 m² de cobertura removível na área de serviço. A residência no piso inferior possui copa, cozinha, sala, 02 dormitórios, banheiro social e um quarto aos fundos com piso vermelhão, toda residência na parte interna é de piso frio cerâmico sem rodapés, na copa e banheiro com revestimentos, possui uma área de serviço com quintal lateral em piso pedra ardósia e cobertura na área de serviço em telhas brasilit com peças transparentes bem usadas, muros em chapisco na divisa a esquerda de quem da rua olha. Os***

*tetos do banheiro e do 1º dormitório, no ato da perícia estavam sem parte do reboco, a residência apresenta bastante umidade na parte de baixo das paredes, e no banheiro estava sem algumas peças de revestimentos sobre a porta e na parte da válvula de descarga. O imóvel possui um quintal cimentado rústico em bom estado, possui 01quartinhos debaixo da garagem e da escada de acesso ao piso inferior, ambos sem acabamento. Ainda possui uma garagem coberta para 02 veículos com portão fechado automatizado. Área total Construída de 132,58m².*

**Obs.: O Imóvel não possui matrícula individualizada.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 322.488,00 (trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais) em 04/2021.**

---

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O ato observará o disposto nas normas e diretrizes que disciplinam o leilão eletrônico, salvo condições aqui expressas.

A comissão devida ao gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, sendo será paga diretamente ao gestor.

**Após o encerramento do leilão o arrematante receberá instruções para os pagamentos.**

Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC, porém ficará o lançador obrigado a pagar a comissão do Leiloeiro sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º CPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se o caso, depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O 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. 880, §2º do CPC.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

O arrematante arcará com os 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.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor devidamente aceito pelo MM. Juízo da execução.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, se o caso. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal de bem, a alienação se fará sobre sua integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel (art. 843, § 1º e 2º, e 894, §1º do CPC), no entanto, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

**Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site [www.bigleilao.com.br](http://www.bigleilao.com.br), bem como o envio das documentações solicitadas (Contrato emitido pelo sistema assinado com firma reconhecida, cópias autenticadas do RG, CPF e Comprovante de Residência).**

Pelo presente edital fica os **EXECUTADOS, USUFRUTUÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS** devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do CPC e afixado na forma da lei. Várzea Paulista, 01 de fevereiro de 2023.

**Dra. FLAVIA CRISTINA CAMPOS LUDERS**  
Juíza de Direito