

7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **JOSÉ ROBERTO CAPARICA RAVAGNANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.869.348-00; **bem como sua mulher MARGARETH DELIBERAR DE LIMA RAVAGNANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 132.851.528-18; e **ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 144.130.618-88; **bem como sua mulher LUCIANA PENTEADO MEDICI RAVAGNANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 178.324.808-40.

O Dr. Sergio Ludovico Martins, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** em face de **JOSÉ ROBERTO CAPARICA RAVAGNANI e outro - Processo nº 1076500-21.2022.8.26.0002 – Controle nº 3553/2022**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 25/11/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 28/11/2024 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 28/11/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 18/12/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante as despesas gerais relativas à desocupação, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, que será enviada por e-mail, e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do Leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 11.151 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP - IMÓVEL: Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 11 (onze) da quadra 08 (oito) do Loteamento "Residencial Haras Patente", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo 23,50 m (vinte e três metros e cinquenta centímetros) de frente, igual medida na linha do fundo, por 35,00 m (trinta e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 822,50 m². (oitocentos e vinte

e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua 04 (quatro); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, com o lote nº 12 (doze); do lado esquerdo com o lote nº 10 (dez); e, nos fundos com o lote nº. 08 (oito); cujo lote ora descrito dista 164,45 m (cento e sessenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros) em reta, mais 16,14 m (quinze metros e catorze centímetros) em curva, com raio de 9,00 m (nove metros) da esquina mais próxima, formada pelas Ruas 04 (quatro) e 08 (oito). **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições urbanísticas. **Consta na Av.06 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1062304-43.2022.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S.A contra ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004688720235020703, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada da indisponibilidade de bens de ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Contribuinte nº 10.0057.0406. Avaliação deste lote: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para abril de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 11.152 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP - IMÓVEL: Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 12 (doze) da quadra 08 (oito) do Loteamento "Residencial Haras Patente" situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo 23,50 m (vinte e três metros e cinquenta centímetros) de frente, igual medida na linha do fundo, por 35,00 m (trinta e cinco metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 822,50 m². (oitocentos e vinte e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua 04 (quatro); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, com o lote nº 13 (treze); do lado esquerdo com o lote nº 11 (onze), sendo que em toda a extensão desse lado existe faixa non aedificandi, destinada a viela sanitária com largura de 3,00 m (três metros); e, nos fundos com o lote nº 07 (sete); cujo lote ora descrito dista 140,95 m (cento e quarenta metros e noventa e cinco centímetros) em reta, mais 15,14 m (quinze metros e catorze centímetros) em curva, com raio de 9,000 m (nove metros) da esquina mais próxima, formada pelas Ruas 04 (quatro) e 08 (oito). **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições urbanísticas. **Consta na Av.06 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1062304-43.2022.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S.A contra ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004688720235020703, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada da indisponibilidade de bens de ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Contribuinte nº 10.0057.0429. Avaliação deste lote: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) para abril de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 11.153 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP - IMÓVEL: Um imóvel urbano constituído pelo lote nº 02 (dois) da quadra 17 (dezessete) do Loteamento "Residencial Haras Patente", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 1.016,89 m² (mil e dezesseis metros e oitenta e nove decímetros quadrados), medindo 25,00 m (vinte e cinco metros) em curva, com raio de 1.185,76 m (mil, cento e oitenta e cinco metros e setenta e seis centímetros) de frente para a Rua 10 (dez); do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, mede 40,00 m (quarenta metros) e confronta-se com o lote nº 01 (um); do lado esquerdo, mede 40,00 m (quarenta metros) e confronta-se com o lote nº 03 (três); e, nos fundos, onde existe em toda a sua extensão faixa non aedificandi, destinada a viela sanitária com largura de 3,00m (três metros), mede 25,84 m (vinte e cinco metros e oitenta e quatro centímetros) em curva, com raio de 1.226,29 m (mil, duzentos e vinte e seis metros e vinte e nove centímetros), confrontando com o lote nº 17 (dezessete), cujo lote ora descrito dista 36,59 m (trinta e seis metros e cinquenta e nove centímetros) em curva, com raio de 1.185,76 m (mil, cento e oitenta

e cinco metros e setenta e seis centímetros), mais 12,09 m (doze metros e nove centímetros) em curva com raio de 9,00 m (nove metros) da esquina mais próxima, formada pelas Ruas 10 (dez) e 09 (nove). **Consta na Av.01 desta matrícula** restrições urbanísticas. **Consta na Av.08 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1062304-43.2022.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S.A contra ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004688720235020703, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ALEXANDRE CAPARICA RAVAGNANI. **Contribuinte nº 10.0065.0119. Avaliação deste lote: R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais) para abril de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.3614 no valor de R\$ 7.595.458,05 (setembro/2024).

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Sergio Ludovico Martins
Juiz de Direito