

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/SP

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **IRMAOS AVANZI CERAMICA LTDA ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.204.420/0001-43; e **JOSÉ ROBERTO AVANZI (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob nº 923.903.158-87; bem como dos coproprietários **NELCI APARECIDA AVANZI BERTOLINI**, inscrita no CPF/MF 263.931.718-04; e seu marido **GERALDO BERTOLINI**, inscrito no CPF/MF sob nº 015.202.768-85; **GILBERTO AVANZI**, inscrito no CPF/MF sob nº 061.749.398-71; **NIDELCIA IRENE AVANZI**, inscrita no CPF/MF sob nº 141.352.898-86; **ALEXTONY CARNAVALI**, inscrito no CPF/MF sob nº 282.508.138-80; **JEFFERSON CARLOS AVANZI**, inscrito no CPF/MF sob nº 218.161.548-90; **LEONIDAS AVANZI JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob nº 195.412.478-30; **AMANDA KELLY AVANZI**, inscrita no CPF/MF sob nº 309.207.618-44; **KARINA FRANCO AVANZI**, inscrita no CPF/MF sob nº 363.384.548-83; **BRENDOW JONATAS AVANZI**, inscrito no CPF/MF sob nº 468.856.368-00; e sua mulher **RAFAELA DA SILVA AVANZI**, inscrita no CPF/MF sob nº 466.676.218-36; e **GEOVANE FELIPE AVANZI**, inscrito no CPF/MF sob nº 238.607.188-00.

O Dr. **Cristiano Canezin Barbosa**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/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, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ATIVOS S/A SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** em face de **IRMAOS AVANZI CERAMICA LTDA ME** e **Outro - Processo nº 1001539-36.2014.8.26.0408 - Controle nº 428/2014**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 11/10/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 14/10/2024 às 16:00 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 14/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 04/11/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem 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 **100% (cem por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que é preciso garantir que os coproprietários NELCI APARECIDA AVANZI BERTOLINI e seu marido GERALDO BERTOLINI (12,5%); GILBERTO AVANZI (12,5%); NIDELCIA IRENE AVANZI (12,5%); ALEXTONY CARNAVALI (12,5%); JEFFERSON CARLOS AVANZI (12,5%); LEONIDAS AVANZI JUNIOR (12,5%); AMANDA KELLY AVANZI (3,125%); KARINA FRANCO AVANZI (3,125%); BRENDOW JONATAS AVANZI e sua mulher RAFAELA DA SILVA AVANZI (3,125%); e GEOVANE FELIPE AVANZI (3,125%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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.

**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 [ourinhos3cv@tjsp.jus.br](mailto:ourinhos3cv@tjsp.jus.br), observado os prazos marcados no artigo 895, inciso I e II do CPC. Referidas propostas serão apreciadas pelo juízo caso o leilão se encerre negativo.

**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 que será enviada por e-mail. 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.

**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](http://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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 5.725 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OURINHOS/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade de Ourinhos, constituído do lote nº 3 (três) da Cidade Jardim, com frente para a rua 7, lado par, medindo onze (11) metros de frente por vinte e nove (29) metros da frente aos fundos, no total de 319,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua; pelo lado direito de quem da referida rua o terreno olha confronta com o lote nº 2; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 4 e nos fundos confronta com o lote nº 3, distante 22,00 metros da esquina da Avenida Domingos Camerlingo Caló. **Consta na Av.04 desta matrícula** a construção de um prédio residencial com 119,68m<sup>2</sup>, à Rua Leontino Ferreira de Campos nº 238 (antiga rua 7). **Consta as fls.694 dos autos** que o imóvel possui 225,60m<sup>2</sup> de área construída.

**Contribuinte nº 7.13.11.02.0014.0062.000 (Conf.Av.09).** Consta as fls.525 dos autos que na Prefeitura de Ourinhos/SP há débitos tributários no valor de R\$ 173,77 (novembro/2022).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para junho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor total de R\$ 212.513,10 (julho/2024).

Ourinhos, 10 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**Dr. Cristiano Canezin Barbosa**  
**Juiz de Direito**