SUBLIME LEILÕES
abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO	
JUIZ:	**ERIC DOUGLAS SOARES GOMES**
PROCESSO N°.	0004621-32.2025.8.26.0077 - Cumprimento de sentença
VARA:	2ª Vara Cível
COMARCA:	Birigui do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	**CRISTIANE RIBEIRO MARQUESI (CPF/MF 325.003.858-09)** por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	**MARCOS DE OLIVEIRA DA SILVA (CPF/MF 136.979.078-32)** e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI. LOCATÁRIO – JOSMAR KASUO KASSAWARA CHINELATO.**

DESCRIÇÃO DO BEM	
IMÓVEL:	**01 (UM) LOTE DE TERRENO**, sem benfeitorias, sob nº 18 da quadra A, situado com frente para o lado par da Avenida Profª Geracina Menezes Sanches, distante 25,76 metros da esquina com a rua Marginal 1, no loteamento denominado "PEDRO MARIN BERBEL", anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, confrontando com a Avenida Profª Geracina Menezes Sanches; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 17; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 19 e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 04 e 05, todos da mesma quadra. Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes, bem como a regularização de benfeitorias existentes no imóvel. **CADASTRO MUNICIPAL**: 03-09-087-0007. **ID FÍSICO:** 33323. **MATRÍCULA Nº 34.236 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIRIGUI DO ESTADO DE SÃO PAULO**. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Salão comercial (barracão) em alvenaria, de boa qualidade, o qual, perfaz uma área total de 250,00m² de terreno contendo, sala de escritório, uma copa, quintal, cozinha, lavanderia simples, uma marquise de madeira com escada. Em diligência junto à Prefeitura Municipal, foi constatado que sobre o referido imóvel, encontra-se a edificação de UM PRÉDIO COMERCIAL que perfaz a área total de 177,68 m² de construção. Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel junto aos órgãos competentes.
LOCALIZAÇÃO:	Av. Profa. Geracina de Menezes Sanches, 524, Birigui - SP, 16204-091.
ONUS:	Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R$ 1.501,91 (mil, quinhentos e um reais e noventa e um centavos) em 18 de novembro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do

Trabalho da 2ª Região, até 17/11/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 17/11/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 18/11/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R$ 425.973,87 (quatrocentos e vinte e cinco mil, novecentos e setenta e três reais e oitenta e sete centavos)** em novembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 04/01/2027 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 07/01/2027**; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 28/01/2027 a partir das 15:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: ***SUBLIME LEILÕES,*** site **www.sublimeleiloes.com.br**.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título

de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% da avaliação.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.

ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos,

a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).

iii) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

ERIC DOUGLAS SOARES GOMES

Juiz de Direito