

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos de bem imóvel e para intimação Espólio de José Augusto Prado, bem como de Biglot Emp Imobiliários Ltda expedido nos autos da ação de Procedimento Comum Cível, que lhe requer Condomínio Residencial Guatambu Park. Processo nº 0001709-09.2018.8.26.0077

O Dr. Cassia de Abreu, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Birigui, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões eletrônicos, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do Início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 17/10/2025 às 10:21 horas e encerramento do 1º leilão em 20/10/2025 10:21 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a/ data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 14/11/2025 às 10:21 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação que deverá ser ofertado diretamente na plataforma de leilões através da internet.

Bem: Os direitos sobre a unidade autônoma nº 06, quadra "G", do Condomínio de Lotes denominado com frente para a Rodovia Teotonio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes características, medidas e confrontações: área privativa da unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum 319,45481 metros quadrados; área total: 1.319,45481 metros quadrados. Fração ideal de ocupação no terreno: 0,607592% medindo 20,00 metros de frente para a via de circulação interna 3, denominada Cristais para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 05; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando pelo lado direito, confrontando com a

unidade 05; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 07 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 13, todos da mesma quadra, distante 71,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Vila de Circulação Interna 3, denominada Cristais, com a Via de Circulação Interna 6, denominada Esmeraldas. Matrícula nº 84.550 do CRI de Birigui. Ônus: Consta na Av.1 penhora exequenda. Dívida informada pelo exequente no valor de R\$ 230.963,73 (Dez/2023). Débito de IPTU informado nos autos nas fls. 488/489 R\$ 77.456,05 (setembro/2025)

Avaliação no valor de R\$ 250.000,00 (julho de 2023)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do código de processo civil, ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser pago diretamente ao leiloeiro.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento das guias da arrematação e da comissão do Leiloeiro.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; artigo 895 do código de processo civil, "§ 2º, 7º e 8º todos do mesmo artigo e, artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda na busca do maior valor, menor prazo de pagamento e transparência, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado, ressaltando que o valor da entrada não poderá ser inferior a 30% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a três meses consecutivos. As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista, 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 55 11 3965-0000 / Whats App 55 11 95662-5151, e e-mail: [atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto:atendimento@leilaobrasil.com.br)

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do código de processo civil, Birigui, 30/09/2025