

EDITAL DE LEILÃO - VARA ÚNICA DA COMARCA DE BUENO BRANDÃO – MG

Edital de leilão da bem imóvel (nos termos do art. 843 do CPC) e para intimação de ESPÓLIO Gilberto Amorim Battagini, bem como dos terceiros interessados Roberta Zacarchenco Battagini, Lidrônia Zacarchenco, Samara Krauss Sanita, Rodrigo Paradella De Queiroz, Carlos Eduardo Sanita, Aparecida Castro Beghini e **Condomínio Edifício Anselmo Pithon**, expedido nos autos **do Inventário dos bens deixados por Gilberto Amorim Battagini, requerido por Fabiola Zacarchenco Battagini**. Processo nº 5001209-31.2022.8.13.0091

A DRª Elaine de Almeida Lopes Jardim Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Bueno Brandão, do Estado de Minas Gerais, na forma da lei etc.

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores Leiloeiro, JUCEMG nº 1285, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do leilão: Início do 1º leilão em 16/10/2026 às 10:00 horas e encerramento do 1º leilão em 19/10/2026 às 10:00 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 com lance mínimo de 85% do valor da avaliação , **equivalente a R\$ 1.564.583,69**, que se encerrará em 16/11/2026 às 10:00 horas que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet. **Na hipótese de arrematação no segundo leilão pelo lance mínimo de 85% da avaliação, será integralmente preservado o valor correspondente às frações ideais das coproprietárias alheias à sucessão, equivalente a 50% da avaliação judicial do imóvel, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC, incidindo eventual deságio exclusivamente sobre a fração pertencente ao espólio.**

Bem: Prédio e terreno na Rua Tiradentes, nº 401, Vila Itapura - Campinas/SP nesta cidade e comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo em seu todo 11,00m de frente, igual largura nos fundos, por 27,90m de cada lado, com a área de 306,90m², confrontando do lado direito com José Anderson Neger, no lado esquerdo com Acácio Amaral e nos fundos com o Sr. Lucies Genovais. Imóvel (comercial), atualmente encontra-se desocupado, mas onde funcionava um estacionamento com capacidade aproximada para 14 (quatorze) acomodados em vagas de garagem cobertas, possui a edificação de uma pequena sala / escritório, o piso é totalmente calçado aparentemente por um material asfáltico, muros laterais altos e grades de ferro na parte frontal (Informação do perito) Matrícula nº do 82.522 CRI 2º de Campinas/SP. Ônus: Consta na Av.3 arrolamentos do processo 006306-66.2008.8.26.0114. Consta na AV.4 Penhora sob o processo nº

005091015.2002.8.26.0114, **recaindo sobre** a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula. **A destinação do produto da arrematação, inclusive quanto à reserva das quotas, ao rateio dos débitos tributários e às despesas necessárias à regularização registral, será objeto de posterior deliberação deste Juízo. Consta** nos autos de Id 10715563843 **estimativas de débitos de IPTU e taxa de lixo**, Ano 2020 – devido as parcelas 4 até 11 (valor estimado em R\$ 14.484,91 s/juros) ano 2021 - devido as parcelas 1 a 11 (valor estimado em R\$ 33.410,41) ano 2022 – devido parcelas 1 a 11 (valor estimado em R\$ 30.864,54) ano 2023 – parcela 1 a 11 (valor estimado em R\$ 28.346,44) ano 2024 – parcela 1 a 11 (valor estimado em R\$ 25.820,78) ano 2025 – parcela 1 a 11 (valor sem estimativa) ano 2026 – também em aberto até a presente data (valor sem estimativa).

OBS: A fração ideal oriunda da sucessão de Olinda, Amorim Battagini ainda não se encontra registrada em nome de Gilberto Amorim Battagini, para plena ciência dos licitantes. A regularização dessa transmissão, inclusive o recolhimento do ITCMD e o pagamento dos emolumentos correspondentes, incumbirá ao espólio e será custeada com recursos provenientes de sua quota-parte no produto da alienação, devendo os atos necessários ser concluídos antes do registro da carta de arrematação;

Avaliação R\$ 1.840.686,69 atualizado para (março/2026).

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 CPC 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 artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

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 preferencialmente à vista da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: **O pagamento parcelado deverá observar os requisitos do art. 895 do Código de Processo Civil, prevalecendo o lance para pagamento à vista. Havendo mais de uma proposta parcelada, deverá ser observada a ordem de preferência estabelecida nos §§ 7º e 8º do referido dispositivo. O**

parcelamento compreenderá 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 25% do valor do lance ofertado e o prazo não poderá ser superior a 30 parcelas mensais e consecutivas, devidamente atualizadas pelos índices definidos pelo MM. Juiz.

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: débitos tributários sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código, Tributário Nacional e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, ficando a destinação do produto da venda e a, distribuição definitiva dos encargos reservadas para momento posterior. As estimativas apresentadas pela, inventariante abrangem **débitos de IPTU e taxa de lixo** existentes desde 2020, sem valores definidos para os exercícios de 2025 e 2026.

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 **interessado**.

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 única vara Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida do Contorno, 6594, Belo Horizonte – MG, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151 / 31 97362-5252 e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam **o espólio, a inventariante, a herdeira, as coproprietárias, os credores e demais eventuais interessados**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma art. 887, § 2º do CPC.

Bueno Brandão / MG, 19/08/2026