VARA ÚNICA DA COMARCA DE BUENO BRANDÃO/MG

Edital de leilão judicial de bem imóvel, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, e de intimação do Espólio De Gilberto Amorim Battagini e dos terceiros interessados Roberta Zacarchenco Battagini, Lidrônia Zacarchenco, Samara Krauss Sanitá, Rodrigo Paradella de Queiroz, Carlos Eduardo Sanitá, Aparecida Castro Beghini e Condomínio Edifício Anselmo Pithon, expedido nos autos do Inventário dos bens deixados por Gilberto Amorim Battagini, requerido por Fabíola 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, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc.

Faz saber que o Leiloeiro Oficial Irani Flores, JUCEMG nº 1285, levará a leilão público, para venda e arrematação, o imóvel descrito neste edital, por meio de alienação judicial eletrônica, com transmissão pela internet e disponibilização na plataforma www.leilaobrasil.com.br

Do início e encerramento do leilão: O primeiro leilão terá início em 05/02/2027 às 10:00 horas e encerramento em 08/02/2027 às 10:00 horas não sendo admitidos lances inferiores ao valor da avaliação judicial, correspondente a R$ 1.840.686,69, atualizado para março de 2026. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, terá início, imediatamente e sem interrupção, o segundo leilão, com encerramento em 05/03/2027 às 10:00 horas admitindo-se lances a partir de 85% do valor da avaliação, equivalente a R$ 1.564.583,69, observadas as condições estabelecidas neste edital. 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. Os lances deverão ser ofertados diretamente na plataforma eletrônica do leiloeiro.

Bem: Prédio e terreno situados na Rua Tiradentes, nº 401, Vila Itapura, Campinas/SP, na 2ª Circunscrição Imobiliária de Campinas, medindo, em sua totalidade, 11,00 metros de frente, igual largura nos fundos e 27,90 metros de cada lado, com área total de 306,90 m², confrontando, do lado direito, com José Anderson Neger; do lado esquerdo, com Acácio Amaral; e, nos fundos, com Lucies Genovais. Conforme informações do perito, trata-se de imóvel comercial atualmente desocupado, onde funcionava um estacionamento com capacidade aproximada para 14 veículos em vagas cobertas, possuindo pequena sala ou escritório, piso aparentemente revestido de material asfáltico, muros laterais altos e grades de ferro na parte frontal. Matrícula nº 82.522 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.Ônus: Consta da Av. 3 da matrícula o arrolamento relacionado ao processo nº 006306-66.2008.8.26.0114. Consta da Av. 4 penhora incidente sobre a fração ideal de 50% do imóvel, relacionada ao processo nº 0050910-15.2002.8.26.0114. 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. Constam dos autos, sob o ID 10715563843, estimativas de débitos de IPTU e taxa de lixo referentes aos seguintes exercícios: ano de 2020, parcelas 4 a 11, valor estimado de R$ 14.484,91, sem juros; ano de 2021, parcelas 1 a 11, valor estimado de R$ 33.410,41; ano de 2022, parcelas 1 a 11, valor estimado de R$ 30.864,54; ano de 2023, parcelas 1 a 11, valor estimado de R$ 28.346,44; ano de 2024, parcelas 1 a 11, valor estimado de R$ 25.820,78; ano de 2025, parcelas 1 a 11, sem estimativa de valor; e ano de 2026, débitos em aberto até a data das

informações constantes dos autos, sem estimativa de valor. Os valores são estimativos e poderão sofrer atualização. **Observação:** A fração ideal oriunda da sucessão de Olinda Amorim Battagini ainda não se encontra registrada em nome de Gilberto Amorim Battagini, circunstância que deverá ser considerada pelos interessados. A regularização da transmissão, inclusive quanto ao recolhimento do ITCMD e ao pagamento dos emolumentos correspondentes, deverá observar as determinações judiciais e será custeada com recursos provenientes da quota-parte pertencente ao espólio, conforme deliberação do Juízo, devendo ser observadas as providências necessárias à regularização registral antes do registro da carta de arrematação. Avaliação R$ 1.840.686,69, atualizado para março de 2026.

Avaliação R$ 1.900.661,28 (novembro/2026)

Quem pode ofertar lances: Poderão ofertar lances os interessados devidamente cadastrados e habilitados na plataforma eletrônica com antecedência mínima de 24 horas em relação ao encerramento do leilão, ressalvadas as pessoas impedidas de participar, nos termos do art. 890 do código de processo civil.

Da prorrogação do leilão: Sobrevindo lance nos três minutos finais do leilão, o sistema prorrogará automaticamente o encerramento por mais três minutos, sucessivamente, a fim de possibilitar a apresentação de novos lances.

Da comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor do lance e devendo ser paga diretamente ao leiloeiro oficial.

Da adjudicação: A adjudicação observará os requisitos e as condições previstos nos arts. 876 e seguintes do CPC, bem como as demais disposições legais aplicáveis.

Do pagamento: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas, observadas as condições estabelecidas neste edital e as determinações judiciais.

Do pagamento parcelado**:** O pagamento parcelado deverá observar os requisitos do art. 895 do CPC, prevalecendo a proposta para pagamento à vista, nos termos da legislação aplicável. A proposta parcelada deverá prever entrada correspondente a, no mínimo, 25% do valor do lance e o pagamento do saldo em até 30 parcelas mensais, observadas as condições legais, as garantias exigíveis e os critérios de atualização fixados pelo Juízo. As guias para pagamento das parcelas deverão ser emitidas pelo arrematante na forma disponibilizada pelo Tribunal, observadas as datas de vencimento, as garantias e a atualização das parcelas vincendas, bem como eventual decisão judicial específica sobre a proposta.

Das demais responsabilidades: O imóvel será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo aos interessados examinar as condições físicas, registrais e processuais do bem antes da apresentação de lances. A visitação dependerá das condições de acesso ao imóvel e da autorização pertinente, quando necessária. Os débitos tributários sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, § 1º, do CPC, observada a posterior deliberação judicial quanto à destinação dos valores e à distribuição dos encargos.

Das garantias e da venda: A alienação será realizada em caráter *ad corpus*, considerando-se o imóvel como um todo, nas condições em que se encontra, sem garantia quanto a eventuais diferenças de medidas ou características, observadas as disposições legais aplicáveis.

Dos recursos: A existência de eventuais recursos, impugnações ou incidentes processuais deverá ser verificada pelos interessados diretamente nos autos, antes da apresentação de lances.

Da carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida após o cumprimento dos requisitos legais e das determinações judiciais, nos termos dos arts. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e esclarecimentos: As dúvidas poderão ser esclarecidas perante a Vara Única da Comarca de Bueno Brandão/MG ou junto ao escritório do leiloeiro oficial Irani Flores, situado na Avenida do Contorno, nº 6594, Belo Horizonte/MG, pelos telefones (11) 3965-0000, WhatsApp (11) 95662-5151 e (31) 97362-5252, ou pelo e-mail atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam o espólio, a inventariante, a herdeira, as coproprietárias, os credores e os demais interessados intimados das datas e condições do leilão, observadas as intimações pessoais determinadas pelo Juízo e as disposições do art. 887 do CPC. Bueno Brandão/MG, 10/11/2026