EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

*** Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF**

2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada e fiel depositária **Je Romito Construtora e Incorporadora Ltda. – CNPJ nº 20.835.026/0001-67, por meio de seu representante legal José Everaldo Romito,** seu cônjuge se casado for, **do credor hipotecário Prefeitura Municipal de Santa Albertina – CGC nº 45.135.530/0001-12**, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Títulos Extrajudiciais**, requerido por **Digito Locações EIRELI, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297.**

A Dra. Maria Paula Branquinho Pini, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 31 DE JULHO DE 2025, às 14:00 horas e término no dia 04 DE AGOSTO DE 2025, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 26 DE AGOSTO DE 2025,, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009).**

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 01: Um imóvel, denominado lote 09 da quadra "A", situado na Rua Sospirolo s/nº, Loteamento Urbano Residencial e Comercial "Jardim Itália", em Santa Albertina/SP. Terreno urbano, sem benfeitorias, com uma área total edificável de 405,00m² (quatrocentos e cinco metros quadrados). Demais informações estão presentes na matrícula. Este bem está matriculado sob o nº 41.470, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP. Registro anterior: R.01/R.05, da Matrícula n°32.624, deste Oficial de Registro. Inscrição Cadastral: 226.13.01.127.

AVALIAÇÃO: LOTE 01: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais),** conforme Auto de Avaliação de fls. 203, dos autos de 04 de setembro de 2024.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Averbação Premonitória extraída dos autos nº 1004386-72.2022.8.26.0297, onde figura como requerente: Itaú Unibanco S/A e executada: Je Romito Constutoria e Incorporadora EIRELI – EPP, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, cujo valor da causa é de R$171.000,37 (cento e setenta e um mil reais e trinta e sete centavos), conforme AV-05 da matrícula nº 41.470, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

2) Averbação Premonitória extraída dos autos nº 1007981-79.2022.8.26.0297, onde figura como requerente: Digito Locações EIRELI e executada: Je Romito Construtora e Incorporadora Ltda., perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, cujo valor da causa é de 72.092,50 (setenta e dois mil, noventa e dois reais e cinquenta centavos), conforme AV-06 da matrícula nº 41.470, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

3) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297, em que Digito Locações Ltda. move contra Je Romito Construções e Incorporadora Ltda. perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, para pagamento da dívida de R$132.961,15 (cento e trinta e dois mil, novecentos e sessenta e um reais e quinze centavos), conforme AV-08 da matrícula nº 41.470, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

4) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1004386-72.8.26.0297, em que Itaú Unibanco S/A, move contra Je Romito Construtora e Incorporadora Ltda., perante 3º Ofício Judicial de Jales/SP, para o pagamento da dívida de 238.382,40 (duzentos e trinta e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos), conforme AV-09 da matrícula nº 41.470, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 01: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 02: Um imóvel, denominado lote 28 da quadra "B", situado na Rua Bellano s/nº, Loteamento Urbano Residencial e Comercial "Jardim Itália", em Santa Albertina/SP. Terreno urbano, sem benfeitorias, com uma área total e edificável de 337,50m² (trezentos e trinta e sete vírgula cinquenta metros quadrados). Demais informações estão presentes na matrícula. Este bem está matriculado sob o nº 41.506, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP. Registro anterior: R.01/R.05, da Matrícula n°32.624, deste Oficial de Registro. Inscrição cadastral no município: 226.13.02.423.

AVALIAÇÃO: LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais),** conforme Auto de Avaliação de fls. 204, dos autos de 04 de setembro de 2024.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca de 1º grau em favor de Município de Santa Albertina, CGC nº 45.135.530/0001-85, para garantia das obras de infraestrutura, conforme AV-01 da matrícula nº 41.506, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

2) Averbação Premonitória extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297, onde figura como requerente: Digito Locações EIRELI e

executada: Je Romito Construtora e Incorporadora Ltda., perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, cujo valor da causa é de 72.092,50 (setenta e dois mil, noventa e dois reais e cinquenta centavos), conforme AV-04 da matrícula nº 41.506, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

3) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297, em que Digito Locações EIRELI move contra Je Romito Construções e Incorporações Ltda., perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-06 da matrícula nº 41.506, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 03: Um imóvel, denominado lote 07 da quadra "C", situado na Rua Sospirolo s/nº, Loteamento Urbano Residencial e Comercial "Jardim Itália", em Santa Albertina/SP. Terreno urbano, sem benfeitorias, com uma área total e edificável de 442,23m² (quatrocentos e quarenta e dois vírgula vinte e três metros quadrados). Demais informações estão presentes na matrícula. Este bem está matriculado sob o nº 41.531, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP. Registro anterior: R.01/R.05, da Matrícula n°32.624, deste Oficial de Registro. Inscrição cadastral no município: 226.13.04.102.

AVALIAÇÃO: LOTE 03: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais),** conforme Auto de Avaliação de fls. 206, dos autos de 04 de setembro de 2024.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 03: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Averbação Premonitória extraída dos autos de Monitória – Contratos Bancarios, processo nº 1004386-72.2022.8.26.0297, onde figura como requerente: Itaú Unibanco S/A e executada: Je Romito Construtora e Incorporadora EIRELI – EPP, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, cujo valor da causa é de 171.000,37 (cento e setenta e um mil reais e trinta e sete centavos), conforme AV-05 da matrícula nº 41.531, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

2) Averbação Premonitória extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297, onde figura como requerente: Digito Locações EIRELI e executada: Je Romito Construtora e Incorporadora Ltda., perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, cujo valor da causa é de 72.092,50 (setenta e dois mil, noventa e dois reais e cinquenta centavos), conforme AV-06 da matrícula nº 41.531, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

3) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1007981-79.2022.8.26.0297, em que Digito Locações Ltda. move contra Je Romito Construções e Incorporações Ltda.,

perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-08 da matrícula nº 41.531, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

4) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1004386-72.2022.8.26.0297, em que Itaú Unibanco S/A move contra Je Romito Construções e Incorporações Ltda., perante o 3º Ofício Judicial de Jales/SP, conforme AV-09 da matrícula nº 41.531, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jales/SP.

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 03: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamentos, sobre os bens a serem arrematados.

Estado dos Imóveis: Os imóveis podem encontrar-se ocupados, assim suas desocupações se darão por conta e risco do arrematante.

AVALIAÇÃO TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**

CONDIÇÕES DE VENDA:
1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);
2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).
3) não havendo lanço superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);
4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **60% do valor de avaliação (Art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009);**
5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);
6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lanços (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);
8) a comissão devida ao Leiloeiro Público será de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);
9) com a aceitação do lanço, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);
10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;
11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);
12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);
13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);
18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;
19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação";

LEILOEIRO: O leilão ocorrerá no site eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devidamente acompanhado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Mouzar Baston Filho, inscrito na JUCESP nº 821.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **art**. **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro Público.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a

guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do acordo, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales-SP sito a Rua Nove, 2231, Centro, CEP 15700-018, Jales/SP, e-mail: jales2cv@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCESP nº 821, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Ficam a empresa executada, proprietária e depositária do bem, por meio de seu representante legal e seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Jales/SP, 4 de junho de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860

Digitally signed by MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=AC VALID RFB V5, ou=AR VALID CD, ou=Presencial, ou=14121957000109, cn=MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
Date: 2025.06.04 15:31:20 -03'00'

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI
JUÍZA DE DIREITO