

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BEBEDOURO/SP

O **Dr. Frederico Pupo Carrijo De Andrade**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Bebedouro/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1000396-45.2017.8.26.0363 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS**, CNPJ: 54.037.916/0001-45, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **MILTON ANTÔNIO FRANCESCHINI**, CPF: 031.790.288-15;
- **ALAIR TRESA SPOLIARIC FRANCESHINI**, CPF: 135.720.128-13;
- **PATRÍCIA SPOLIARIC FRANCESCHINI**, CPF: 155.768.378-60.

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ATIBAIA/SP;**
- **ALBERTO SPOLJARIC FRANCESCHINI**, CPF: 155.768.378-60 (coproprietário);
- **MARIA ANGELA BUENO DE CAMPOS FRANCESCHINI**, CPF: 137.321.218-79 (coproprietário);
- **VARA DO SERVIÇO DE ANEXO DAS FAZENDAS COMARCA DE ATIBAIA/SP**, processos nº 1.941/89, 2.511/92, 1.316/95, 4.800/96, 4.356/88, 5.012/99, 048.01.2003.020569-9/00000-000, 1.942/89, 2.512/92, 1.315/95, 4.828/96, 4.357/88, 5.449/99, 048.01.2003.020570-8, 1.953/89, 2.521/92, 1.312/95, 4.799/96, 4.379/88, 048.01.1999.015061-1, 048.01.2003.020577-7, 1.954/89, 2.522/92, 1.326/95, 4.827/96, 4.380/88, 048.01.2003.029578-0.
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP**, processos nº 1000347-04.2017.8.26.0363, 1000345-34.2017.8.26.0363, 1003300-72.2016.8.26.0363;
- **1ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP**, processo nº 1006061-76.2016.8.26.0363, 1003482-24.2017.8.26.0363, 0002524-50.2020.8.26.0363, 1003442-42.2017.8.26.0363, 1000396-45.2017.8.26.0363;
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP**, autos nº 1005945-70.2016.8.26.0363.

1º Leilão

Início em 10/11/2025, às 15:00hs, e término em 13/11/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 117.870,91; LOTE 2 – R\$ 101.499,94; LOTE 3 – R\$ 112.959,62; LOTE 4 – R\$ 129.330,58, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025. (valores referentes às cotas partes de propriedade do executado).

2º Leilão

Início em 13/11/2025, às 15:01hs, e término em 04/12/2025, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 58.935,46; LOTE 2 – R\$ 50.749,97; LOTE 3 – R\$ 56.479,81; LOTE 4 – R\$ 64.665,29, correspondentes a **50%** do valor do lance mínimo do primeiro leilão.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 66,666% DA PROPRIEDADE DO EXECUTADO SOBRE O LOTE 01 DA QUADRA 12, DO PLANO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO DENOMINADO “ESTÂNCIA SAN REMO”, SITO NO BAIRRO DO CAIOÇARA OU MARMELEIRO, NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE ATIBAIA, SP, com área de 1.434m², mediado 37,85ms, de frente para Avenida Azaléa; do lado esquerdo confronta com área de lazer e mede 37,84ms, do lado direito confronta com o lote 2e mede 48,14ms, dos fundos confronta com o lote 31 e mede 34,00ms.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 409): Não há benfeitoria no imóvel;

Matrícula: 50.252 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 332/333 dos autos, bem como na **AV. 18** da matrícula. Consta no **R.02 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.941/89 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.03 PENHORA**, derivada dos autos nº 2.511/92 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP.

Consta no **R.04 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.316/95 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R. 05 ARRESTO** derivado dos autos nº 4.800/96 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 06 PENHORA**, derivada dos autos nº 4.356/88 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 07 ARRESTO**, derivado dos autos nº 5.012/99 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **AV. 09 ARRESTO**, derivado dos autos nº 048.01.2003.020569-9/00000-000 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta **AV. 12 RESTRIÇÕES URBANISTICA** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTANCIA SAN REMO, aprovado em 23/06/1980, conforme registro 1 na matrícula n. 30.239, a saber: a) não é permitida a construção nos lotes de barracões de madeira, prédios de habitação coletiva, ou estabelecimentos de natureza que não a estritamente residencial; b) nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos. excetuando-se a torre. pilotis e caixa d'água, as quais. toda via, deverão ter tratamento arquitetônica compatível com a construção principal; c) em cada lote poderá ser construída mais de uma casa, com suas dependências e piscinas, bem como instalações esportivas, cuja ocupação, no todo, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nos itens "d" e "e": d) a ocupação máxima permitida é de 50% da área total de cada lote, devendo o restante permanecer com vegetação natural; e) a edificação, além das restrições legais. não poderá ocupar área superior a 30% da área total do lote e nem ser inferior a 80m.. devendo ainda obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 10m. na frente e também nos fundos e 3 m. nas laterais: o recuo mínimo poderá excepcionalmente ser reduzido, na frente e nos fundos, para 5 m., desde que a conformação do lote ou a topografia o tornem inconveniente, mediante prévio exame e autorização da proprietária do loteamento; f preservar a fauna e a flora, de acordo com a legislação em vigor; g) não explorar no lote qualquer atividade comercial, industrial, extrativa ou agrícola, nem a criação de animais. salvo a manutenção de animais domésticos de pequeno porte: h) não colocar nos lotes e casas placas de propaganda de qualquer espécie: i) permitir a passagem de encanamento de água e esgoto, assim como o livre escoamento das águas pluviais. quando a conformidade do terreno o exigir. j) utilizar para despejo de esgoto e águas servidas fossa séptica e negra que deverão ser construídas a 1 m. da cerca, pelo sistema e de acordo com a NB 41/63 da ABNT, k) as ligações de luz, água, telefone e campainha dentro do lote deverão ser executadas de acordo com as exigências dos órgãos competentes: 1) manter o terreno em perfeito estado de limpeza: hem como cuidar da vegetação: m) cumprir todas as exigências dos Poderes públicos federais. Estaduais e municipais, bem como pagar pontualmente impostos, taxas e despesas com serviços de manutenção e melhoramentos. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos 1006061-76.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 17 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003300-72.2016.8.26.0363 da 2ª Vara Cível de Mogi

Mirim/SP. Consta na **AV. 19 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003482-24.2017.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA**, derivada dos autos nº 0002524-50.2020.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 21 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005945-70.2016.8.26.0363 da 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 25 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003442-42.2017.8.26.0363 da 1ª Vara de Mogi Mirim/SP

CONTRIBUINTE: 14.152.0001.00.093655; Conforme manifestação da Prefeitura de Atibaia às fls.1.238-1.246, há débitos fiscais no valor total de R\$ 7.736,20, para setembro de 2025.

DEPOSITÁRIO: Milton Antônio Franceschini; Alair Tresa Spoliaric Franceschini; Patrícia Spoliaric Franceschini.

Avaliação: R\$ 144.000,00, referente a integralidade do bem, em outubro de 2021.

LOTE 2

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 66,666% DA PROPRIEDADE DOS EXECUTADOS SOBRE O LOTE 02 DA QUADRA 12 , DO PLANO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO DENOMINADO "ESTÂNCIA SAN REMO", SITO NO BAIRRO DO CAIOÇARA OU MARMELEIRO, NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE ATIBAIA, SP.

com a área de 1.557,06m², medindo 29,55ms - 9 de frente para a Avenida Azalea; do lado esquerdo confronta com o lote 1 e mede 48,14ms., do lado direito confronta com o lote 3 e mede 45,00ms., e nos fundos, confronta com o lote 30 e confronta com, digo, lote 30 e mede 38,00ms.;

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 409): Não há benfeitoria no imóvel.

Matrícula: 50.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 332/333 dos autos, bem como na **AV. 18** da matrícula. Consta na **R.02 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.942/89 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.03 PENHORA**, derivada dos autos nº 2.512/92 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.04 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.315/95 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R. 05 ARRESTO** derivado dos autos nº 4.828/96 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 06 PENHORA**, derivada dos autos nº 4.357/88 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 08 ARRESTO**, derivado dos autos nº 5.449/99 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **AV. 09 ARRESTO**, derivado dos autos nº

048.01.2003.020570-8 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta **AV. 12 RESTRIÇÕES URBANÍSTICA** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SAN REMO, aprovado em 23/06/1980, conforme registro 1 na matrícula n. 30.239, a saber: a) não é permitida a construção nos lotes de barracões de madeira, prédios de habitação coletiva, ou estabelecimentos de natureza que não a estritamente residencial; b) nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos, excetuando-se a torre, pilotis e caixa d'água, as quais, toda via, deverão ter tratamento arquitetônica compatível com a construção principal; c) em cada lote poderá ser construída mais de uma casa, com suas dependências e piscinas, bem como instalações esportivas, cuja ocupação, no todo, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nos itens "d" e "e": d) a ocupação máxima permitida é de 50% da área total de cada lote, devendo o restante permanecer com vegetação natural; e) a edificação, além das restrições legais, não poderá ocupar área superior a 30% da área total do lote e nem ser inferior a 80m., devendo ainda obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 10m. na frente e também nos fundos e 3 m. nas laterais: o recuo mínimo poderá excepcionalmente ser reduzido, na frente e nos fundos, para 5 m., desde que a conformação do lote ou a topografia o tornem inconveniente, mediante prévio exame e autorização da proprietária do loteamento; f) preservar a fauna e a flora, de acordo com a legislação em vigor; g) não explorar no lote qualquer atividade comercial, industrial, extrativa ou agrícola, nem a criação de animais, salvo a manutenção de animais domésticos de pequeno porte; h) não colocar nos lotes e casas placas de propaganda de qualquer espécie; i) permitir a passagem de encanamento de água e esgoto, assim como o livre escoamento das águas pluviais, quando a conformidade do terreno o exigir; j) utilizar para despejo de esgoto e águas servidas fossa séptica e negra que deverão ser construídas a 1 m. da cerca, pelo sistema e de acordo com a NB 41/63 da ABNT, k) as ligações de luz, água, telefone e campainha dentro do lote deverão ser executadas de acordo com as exigências dos órgãos competentes: l) manter o terreno em perfeito estado de limpeza: bem como cuidar da vegetação; m) cumprir todas as exigências dos Poderes públicos federais, Estaduais e municipais, bem como pagar pontualmente impostos, taxas e despesas com serviços de manutenção e melhoramentos. Consta na **AV. 15 PENHORA** derivada dos autos nº 1000345-34.2017.8.26.0363 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos 1006061- 76.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 17 PENHORA**, derivada dos autos nº 1000348-86.2017.8.26.0363 da 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 19 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003482-24.2017.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005945-70.2016.8.26.0363 da 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 22, PENHORA**, derivada dos autos nº 1003442-42.2017.8.26.0363 da 1ª Vara do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE nº: 14.152.0002.00.093656; Conforme manifestação da Prefeitura de Atibaia às fls. 1.238-1.246, há débitos fiscais no valor de R\$ 5.589,20, para setembro de 2025.

DEPOSITÁRIOS: Milton Antônio Franceschini; Alair Tresa Spoliaric Franceschini; Patrícia Spoliaric Franceschini.

Avaliação: R\$124.000,00, referente a integralidade do bem, em outubro de 2021.

LOTE 3

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 66,666% DA PROPRIEDADE DOS EXECUTADOS SOBRE O LOTE 30 DA QUADRA 12 DO PLANO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO DENOMINADO "ESTÂNCIA SAN REMO", SITO NO BAIRRO DO CAIOÇARA OU MARMELEIRO, NO PERIMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE ATIBAIA, SP, com a área de 1.372,03 m², medindo, 41,68ms., de frente para a rua Rosa; do lado esquerdo confronta com o lote 29 e mede 34,40ms., do lado direito confronta com o lote 31 e mede 45,20ms., e nos fundos confronta com o lote 2 e mede 38,00ms.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 409): Não há benfeitoria no imóvel.

Matrícula: 50.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 332/333 dos autos, bem como na **AV. 19** da matrícula. Consta na **R.02 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.953/89 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.03 ARRESTO**, derivada dos autos nº 2.521/92 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.04 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.312/95 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R. 05 ARRESTO** derivado dos autos nº 4.799/96 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 06 PENHORA**, derivada dos autos nº 4.379/88 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 08 ARRESTO**, derivado dos autos nº 048.01.1999.015061-1 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **AV. 09 ARRESTO**, derivado dos autos nº 048.01.2003.020577-7 Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta **AV. 12 RESTRIÇÕES URBANÍSTICA** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SAN REMO, aprovado em 23/06/1980, conforme registro 1 na matrícula n. 30.239, a saber: a) não é permitida a construção nos lotes de barracões de madeira, prédios de habitação coletiva, ou estabelecimentos de natureza que não a estritamente residencial: b) nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos. excetuando-se a torre. pilotis e caixa d'água, as quais. toda via, deverão ter tratamento

arquitetônica compatível com a construção principal; c) em cada lote poderá ser construída mais de uma casa, com suas dependências e piscinas, bem como instalações esportivas, cuja ocupação, no todo, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nos itens "d" e "e": d) a ocupação máxima permitida é de 50% da área total de cada lote, devendo o restante permanecer com vegetação natural; e) a edificação, além das restrições legais, não poderá ocupar área superior a 30% da área total do lote e nem ser inferior a 80m.. devendo ainda obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 10m. na frente e também nos fundos e 3 m. nas laterais: o recuo mínimo poderá excepcionalmente ser reduzido, na frente e nos fundos, para 5 m., desde que a conformação do lote ou a topografia o tornem inconveniente, mediante prévio exame e autorização da proprietária do loteamento; f) preservar a fauna e a flora, de acordo com a legislação em vigor; g) não explorar no lote qualquer atividade comercial, industrial, extrativa ou agrícola, nem a criação de animais, salvo a manutenção de animais domésticos de pequeno porte; h) não colocar nos lotes e casas placas de propaganda de qualquer espécie; i) permitir a passagem de encanamento de água e esgoto, assim como o livre escoamento das águas pluviais, quando a conformidade do terreno o exigir. j) utilizar para despejo de esgoto e águas servidas fossa séptica e negra que deverão ser construídas a 1 m. da cerca, pelo sistema e de acordo com a NB 41/63 da ABNT, k) as ligações de luz, água, telefone e campainha dentro do lote deverão ser executadas de acordo com as exigências dos órgãos competentes: 1) manter o terreno em perfeito estado de limpeza: hem como cuidar da vegetação: m) cumprir todas as exigências dos Poderes públicos federais, Estaduais e municipais, bem como pagar pontualmente impostos, taxas e despesas com serviços de manutenção e melhoramentos. Consta na **AV. 15 PENHORA** derivada dos autos nº 1000345-34.2017.8.26.0363 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos 1006061- 76.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 18 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003300-72.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003482-24.2017.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 21 PENHORA**, derivada dos autos nº 0002524- 50.2020.8.26.0363 da 1ª Vara de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 22 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005945-70.2016.8.26.0363 da 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 25 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003442-42.2017.8.26.0363 da 1ª Vara de Mogi Mirim/SP.

CONTRIBUINTE nº: 14.152.030.00.093684; Conforme manifestação da Prefeitura de Atibaia às fls. 1.238-1.246, há débitos fiscais no valor de R\$ 5.999,18, para setembro de 2025. **DEPOSITÁRIOS:** Milton Antônio Franceschini; Alair Tresa Spoliari Franceschini; Patrícia Spoliari Franceschini.

Avaliação: R\$ 138.000,00, referente a integralidade do bem, em outubro de 2021.

LOTE 4

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 66,666% DA PROPRIEDADE DOS EXECUTADOS SOBRE O LOTE 31 DA QUADRA 12 , DO PLANO DE LOTEAMENTO E ARRUAMENTO DENOMINADO "ESTANCIA SAN REMO", SITO NO BAIRRO DO CAIOÇARA OU MARMELEIRO, NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE ATIBAIA, SP.,

com a área de 1.686,51 m², medindo 36,86ms., de frente para a rua Rosa; do lado esquerdo confronta com o lote 30 e mede 45,20ms., do lado direito confronta com a área de lazer e mede 56,03ms., e nos fundos confronta com o lote 1 e mede 34,00ms.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 409): Não há benfeitoria no imóvel.

Matrícula: 50.255 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 332/333 dos autos, bem como na **AV. 19** da matrícula. Consta na **R.02 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.954/89 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.03 ARRESTO**, derivada dos autos nº 2.522/92 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R.04 PENHORA**, derivada dos autos nº 1.326/95 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta no **R. 05 ARRESTO** derivado dos autos nº 4.827/96 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R. 06 PENHORA**, derivada dos autos nº 4.380/88 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **R.07 4.853 ARRESTO**, derivado dos autos nº 4.853/99 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta na **AV. 09 ARRESTO**, derivado dos autos nº 048.01.2003.029578-0 da Vara do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca da Comarca de Atibaia/SP. Consta **AV. 12 RESTRIÇÕES URBANÍSTICA** - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento ESTÂNCIA SAN REMO, aprovado em 23/06/1980, conforme registro 1 na matrícula n. 30.239, a saber: a) não é permitida a construção nos lotes de barracões de madeira, prédios de habitação coletiva, ou estabelecimentos de natureza que não a estritamente residencial; b) nenhuma construção poderá ter mais de dois pavimentos. excetuando-se a torre. pilotis e caixa d'água, as quais. toda via, deverão ter tratamento arquitetônica compatível com a construção principal; c) em cada lote poderá ser construída mais de uma casa, com suas dependências e piscinas, bem como instalações esportivas, cuja ocupação, no todo, não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nos itens "d" e "e": d) a ocupação máxima permitida é de 50% da área total de cada lote, devendo o restante permanecer com vegetação natural; e) a edificação, além das restrições legais. não poderá ocupar área superior a 30% da área total do lote e nem ser inferior a 80m.. devendo ainda obedecer a um recuo mínimo obrigatório de 10m. na frente e também nos fundos e 3 m. nas

laterais: o recuo mínimo poderá excepcionalmente ser reduzido, na frente e nos fundos, para 5 m., desde que a conformação do lote ou a topografia o tornem inconveniente, mediante prévio exame e autorização da proprietária do loteamento; f preservar a fauna e a flora, de acordo com a legislação em vigor; g) não explorar no lote qualquer atividade comercial, industrial, extrativa ou agrícola, nem a criação de animais. salvo a manutenção de animais domésticos de pequeno porte: h) não colocar nos lotes e casas placas de propaganda de qualquer espécie: i) permitir a passagem de encanamento de água e esgoto, assim como o livre escoamento das águas pluviais. quando a conformidade do terreno o exigir. j) utilizar para despejo de esgoto e águas servidas fossa séptica e negra que deverão ser construídas a 1 m. da cerca, pelo sistema e de acordo com a NB 41/63 da ABNT, k) as ligações de luz, água, telefone e campainha dentro do lote deverão ser executadas de acordo com as exigências dos órgãos competentes: 1) manter o terreno em perfeito estado de limpeza: hem como cuidar da vegetação: m) cumprir todas as exigências dos Poderes públicos federais. Estaduais e municipais, bem como pagar pontualmente impostos, taxas e despesas com serviços de manutenção e melhoramentos. Consta na **AV. 15 PENHORA** derivada dos autos nº 1000345-34.2017.8.26.0363 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA** derivada dos autos 1006061- 76.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 18 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003300-72.2016.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 20 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003482-24.2017.8.26.0363 da 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 21 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005945-70.2016.8.26.0363 da 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta na **AV. 24 PENHORA**, derivada dos autos nº 1003442-42.2017.8.26.0363 da 1ª Vara de Mogi Mirim/SP

CONTRIBUINTE nº: 14.152.031.00.093685; Conforme manifestação da Prefeitura de Atibaia às fls. 1.238-1.246, há débitos fiscais no valor de R\$ 6.875,22, para setembro de 2025.

DEPOSITÁRIOS: Milton Antônio Franceschini; Alair Tresa Spoliari Franceschini; Patrícia Spoliari Franceschini.

Avaliação: R\$ 158.000,00 referente a integralidade do bem, em outubro de 2021.

Débito da ação: R\$1.928.144,37, em março de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.



Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Bebedouro/SP, 2 de outubro de 2025.

Dr. Frederico Pupo Carrijo De Andrade

Juiz de Direito