

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Rodrigo Sette Carvalho**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1008768-91.2020.8.26.0099.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTOFRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO - SICREDIFRONTEIRAS PR/SC/SP, inscrito no CNPJ/MF 82.527.557/0001-40, por seu representante legal.

EXECUTADOS: SANDRO DE OLIVEIRA TOLEDO, inscrito no CPF/MF 157.451.198-02.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ José Aparecido Toledo, CPF/MF: 668.187.378-20 casado com Maria Aparecida de Souza Toledo, CPF/MF: 016.461.388-99.
- ✓ Maria de Fatima de Azevedo, CPF/MF: 809.937.888-15 casado com Wilson Gomes de Azevedo, CPF/MF: 765.583.638-87.
- ✓ Santina Aparecida de Toledo, CPF/MF: 007.974.108-80.
- ✓ Eugênio Oliveira Toledo, CPF/MF: 010.849.538-89 casado com Maria Aparecida de Carmo Pereira Toledo, CPF/MF: 102.168.748-07.
- ✓ Gracia de Oliveira Toledo, CPF/MF: 043.777.148-21.
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 10/03/2025 às 17:00 horas e encerrará no dia 13/03/2025 às 17:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 64.574,52 (sessenta e quatro mil, quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), para fevereiro de 2025, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **13/03/2025 às 17:00 horas** e se encerrará no dia **10/04/2025 às 17:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 32.287,26 (trinta e dois mil, duzentos e oitenta e sete reais e vinte e seis centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: FAÇÃO IDEAL DE 1/7 (UM SÉTIMO) DO IMÓVEL DESCRITO NA CERTIDÃO DE MATRÍCULA Nº 27.956 REGISTRADA PERANTE O 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO, com a seguinte descrição: "Um terreno situado à Rua Professor Nelson Senna, antiga Avenida Circular e antes Rua particular, constituído pela metade do lote nº 5 da quadra nº 2, do Jardim Nova Europa, no 42º Subdistrito-Jabaquara, medindo 5,00 ms. de frente, por 30,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00 ms², confinando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com propriedade de José Adriano dos Santos; pelo lado esquerdo com o lote 4, e nos fundos com o lote n. 13 distante 53,00ms da esquina da Rua Particular "1" – **ATUALIZAÇÃO CONFRONTAL – av.3 –** O imóvel atualmente confronta, de quem da Rua Professor Nelson de Senna o olha o lado direito com o imóvel n. 306 (contribuinte 091.233.0016/7 – matricula 26.304 desta Serventia) da referida via pública do lado esquerdo com o imóvel n. 318 (contribuinte 091.233.0004-3 – matricula n. 49.132 desta Serventia) também da Rua Professor Nelson de Senna e com os imóveis nºs 20 (contribuinte 091.233.0019-1) e 26/28 (contribuinte 091.233.0018-3) lançado pelas Ruas Bahamas e nos fundos com o imóvel n. 84 (contribuinte 091.233.002-1 – matricula 97.443 desta Serventia) da Travessa Galheros - **ALTERAÇÃO DE NÚMERO AV-4 –** o Imóvel atualmente é lançado pelo n. 312 da Rua Professor Nelson de Senna

Localização: Rua Professor Nelson de Senna, nº312, Cidade Domitila, CEP 04387-230, São Paulo/SP.

Informação do oficial de justiça: Sem adentrar no imóvel minha avaliação fica apenas pelo metro quadrado da região, encontrando uma variação de R\$2.800,00 a R\$3.200,00 o metro quadrado. O imóvel possui 150 m² de área total segundo a CRI, assim 1/7 (partilha) daria um total de R\$ 64.285,00 avaliação do imóvel todo é de R\$ 450.000,00 sendo R\$ 64.285,00 para 1/7 do imóvel fl. 632)

AVALIAÇÃO FRAÇÃO R\$ 64.285,00 em dezembro de 2024 ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 27.956 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.
DEPOSITÁRIO: Sr. Sandro de Oliveira Toledo, CPF nº 157.451.198-02.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 600/601 e TERMO DE PENHORA às folhas 604 devidamente averbado na AV.9 – O **arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 63.637,99 em abril de 2024 - folhas 501/202.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC) – Conforme decisão de folhas 641/643: O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 07 de fevereiro de 2025

Dr. Rodrigo Sette Carvalho
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754