2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JAGUARIÚNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. ANA PAULA COLABONO ARIAS, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna 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).*

Processos: 0003125-97.2019.8.26.0296 e 0003126-82.2019.8.26.0296
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA
EXEQUENTE: LEANDRO ALMEIDA LEITE, inscrito no CPF/MF 277.283.658-43.
EXECUTADOS: EDMILSON E. ARANJUES AUTOMÓVEIS nome fantasia ADONAI VEÍCULOS EPP, inscrito no CNPJ/MF 29.628.436/0001-01 por seu representante legal e EDMILSON EVANGELISTA ARANJUES, inscrito no CPF/MF 044.772.538-69.

INTERESSADOS:

- ✓ Janette Aranjues Bartolomei.
- ✓ Lupércio Carlos Aranjues Evangelista.
- ✓ João Batista Aranjues.
- ✓ Jair Carlos Aranjues Evangelista.
- ✓ Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001-52, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1009000-23.2018.8.26.0019 em trâmite na Vara do Juizado Cível de Americana/SP.
- ✓ Ocupante do bem.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 10/06/2025 às 16h55min e encerrará no dia 13/06/2025 às 16h55min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 33.192,09 (trinta e três mil, cento e noventa e dois reais e nove centavos), para março 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 13/06/2025 às 16h55min e se encerrará no dia 10/07/2025 às 16h55min (horário de Brasília).
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 16.596,04 (dezesseis mil, quinhentos e noventa e seis reais e quatro 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: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 20 % DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS DO EXECUTADO sobre: IMÓVEL constituído por uma CASA DE MORADA, nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado "JARDIM ADÉLIA". Com frente para Rua Jundiaí, sob n° 26, com 50,00m² de área construída, edificada sobre o lote 21-A da quadra F, remanescente de área maior, o qual mede oito metros e trinta centímetros (8,30m) de frente; oito metros e dois centímetros (8,02m) nos fundos, onde confronta com parte do lote 22, quinze metros e quarenta centímetros (15,40m) do lado direito, onde confronta com o lote 21-A1; e dezoito metros (18,00m) do lado esquerdo, onde confronta com os lotes 01 e 002, perfazendo a área superficial de 125,91 metros quadrados.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 253 – processo 0003125-97.2019.8.26.0296: Em diligência ao local, constatei que o imóvel é de construção antiga, mais de 40 anos, conforme informou a moradora, por nome Rose, possui quatro (04) cômodos, com dois quartos sala/cozinha e um banheiro, bem como quintal para uma garagem lateral; estruturas de alvenaria, hidráulicas e elétricas aparentaram mal estado de conservação. Avaliado na integralidade: R$ 160.000,00, em junho de 2024 – fls. 253 nos autos 0003125-97.2019.8.26.0296

COTA PARTE DA CONSTRIÇÃO EQUIVALE O APORTE DE R$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) em junho de 2024 a ser atualizado até a data do leilão pelo índice do TJ/SP

Matrícula 44.340 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Bárbara D'Oeste/SP.
DEPOSITÁRIO: EDMILSON EVANGELISTA, ARANJUES CPF: 044.772.538-69

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe devidamente averbado na AV.04/44.340 - Consta AV.03/44.340 - PENHORA nos autos do processo 0003126-82.2019.8.26.0296 em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaguariúna/SP. Consta AV.01/44.340 - PENHORA nos autos do processo 1009000-23.2018.8.26.0019 em trâmite na Vara do Juizado Especial Cível de Americana/SP. 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 não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de fls. 265/267: *Nomeio para realização da hasta pública do presente feito em conjunto com os autos 0003126-82.2019.8.26.0296.*

Constatação: Os direitos hereditários do executado referem-se a Francisco Aranjues Sanches e Maria Evangelista Sanches, pais falecidos proprietários do imóvel em questão, conforme certidões de óbitos – A regularização será do arrematante, não há informação de abertura de inventário.

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$ 14.121,32 (Quatorze mil, cento e vinte um reais e trinta e dois centavos) dezembro/2024 em cada demanda processual

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, 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).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO:O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. ***Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão***: *"Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença.* ***Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8 º do referido artigo 895****. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido."(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ºCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

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.

ARREMATAÇÃO 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, 18 de março de 2025.

Dra. Ana Paula Colabono
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754