

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

A Exma. Sra. Dra. MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba 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: 1001126-64.2024.8.26.0281

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: ISABEL CHADDAD - CPF nº: 137.726.708-30.

EXECUTADOS: SISTELAR MIX EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ/MF sob o nº 21.128.432/0001-52, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Municipalidade de Itatiba – CNPJ/MF 50.122.571/0001-77, por seu procurador municipal.**
- ✓ **Processo nº 1000675-39.2024.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de Itatiba**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **30/06/2025 às 16:00 horas** e encerrará no dia **03/07/2025 às 16:00 horas**. **DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 5.925.370,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil, trezentos e setenta reais)**, para maio 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 **03/07/2025 às 16:00 horas** e se encerrará no dia **31/07/2025 às 16:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.555.222,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e vinte e dois reais), que corresponde **60% 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 16,175% DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 058906 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA/SP assim descrito: **UM TERRENO NA AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO, NA FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA ENGENHEIRO CONSTÂNCIO CINTRA (SP360), DESIGNADO COMO “ÁREA A”, NO BAIRRO DO ENGENHO , PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA-SP, com a seguinte descrição perimétrica: “a presente descrição tem início no ponto 1, localizado na lateral da faixa de domínio do DER da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra – SP 360 – km 83+820m, distante 15,00 do eixo**

da referida rodovia, atualmente eixo do canteiro central da Avenida Marechal Castelo Branco, junto a uma vala de água nas confrontações do imóvel objeto da transcrição nº 2.769, pertencente a Maria Lucia Cremonesi, Catarina Cremonesi, Neusa Aparecida Cremonesi E Maria Leopoldina Cremonesi Brunelli e s/m Claudio Antonio Brunelli; deste ponto, segue pela lateral da faixa de domínio do DER, sentido Itatiba/Centro, com azimute de 357º47'01" e distância de 147,13m até o ponto 2, distante 15,00m do eixo da referida rodovia (km 83+967,13m), confrontando do ponto 1 ao ponto 2, com a Avenida Marechal Castelo Branco (Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra- sp 360); daí, deflete à direita e segue em reta pelo muro existente com azimute de 96º18'12" e distância de 42,37 até o ponto 3; segue com azimute de 96º 35'14" e distância de 11,27m até o ponto 4; segue com azimute de 90º 17'47" e distância de 1,26m até o ponto 5; segue com azimute de 106º 08'41" e distância de 26,76m até o ponto 6; segue com azimute de 106º 20'53" e distância de 13,49m até o ponto 7; segue com azimute de 106º 52'23" e distância de 27,91m até o ponto 8; segue com azimute de 106º 28'59" e distância de 43,69m até o ponto 9, localizado na margem do ribeirão jacaré e confrontando do ponto 2 ao ponto 9, com a propriedade de Edson Joao Baptistella E S/M Liana Angelon Baptistella, Charles Baptistella E S/M Luciana Chaves Baptistella, Celso Baptistella, Ademir Fusussi, Eduardo Fusussi, Valdir Fusussi, Claudete Fusussi Stocco E S/M José Eduardo Stocco, Jacqueline Fusussi Alves Da Silva E S/M Augusto Alves Da Silva, Joao Fusussi E S/M Ines Baptistella Fusussi, Helena Padovani Baptistella (matrícula nº 3674), daí deflete à direita e segue pela margem do ribeirão, no sentido de montante, com azimute de 135º29'37" e distância de 12,32m; segue com azimute de 140º37'49" e distância de 24,30m até o ponto 11; segue com azimute de 127º50'37" e distância de 21,11m até o ponto 12; segue com azimute de 142º07'08" e distância de 18,02m até o ponto 13; segue com azimute de 157º20'12" e distância de 29,06 até o ponto 14; segue com azimute de 170º14'57" distância de 25,66m até o ponto 15; segue com azimute de 164º 06'25" e distância de 16,77 m até o ponto 16, confrontando do ponto 9 ao ponto 16, com a margem do ribeirão jacaré; daí deflete à direita e segue pela vala de água com azimute de 251º34'53" e distância de 4,00m até o ponto 17; segue com azimute de 199º 29'33" e distância de 7,85m até o ponto 19; segue com azimute de 276º 00'47" e distância de 7,85m até o ponto 19; segue com azimute 276º 12'32" e distância de 25,65 até o ponto 20; segue com azimute de 272º48'10" e distância de 33,54 até o ponto 21; segue com azimute de 273º20'27" e distância de 31,15m até o ponto 22; segue com azimute de 273º46'08" e distância de 31,08 até o ponto 23; segue com azimute de 275º34'41" e distância de 29,49m até o ponto 24; segue com azimute de 278º23'58" e distância de 34,19m até o ponto 25, segue com azimute de 277º06'18" e distância de 25,44 até o ponto 26, segue com azimute de 267º36'27" e distância de 6,33 até o ponto 1, início desta descrição perimétrica, confrontando do ponto 16 ao ponto 1, com propriedade de Maria Lucia Cremonesi, Catarina Cremonesi, Neusa Aparecida Cremonesi E Maria Leopoldina Cremonesi Brunelli e s/m Claudio Antonio Brunelli (transcrição nº 2.769), encerrando a área total de 28.071,16m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 427/455: Conforme a Lei Municipal nº 4.443/12, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no território do Município de Itatiba, o imóvel avaliando integra ZONA COMERCIAL I (ZC I) (...) sobre restrições de uso e ocupação do solo em função de questões ambientais, deve ser anotado que o imóvel sob avaliação possui uma área em "FAIXA LINDEIRA A CÓRREGO", localizada às margens do córrego existente em um dos limites/divisas da

propriedade, com área de 5.014,74 m², conforme matrícula - ÁREA DE TERRENO de 28.071,16 m² apresenta forma geométrica IRREGULAR, situação de MEIO DE QUADRA, topografia PLANA, superfície/solo SECA, e possui testada de 147,17 para a Avenida Marechal Castelo Branco. Sobre o imóvel avaliando NÃO HÁ BENFEITÓRIAS incorporadas, passíveis de consideração na avaliação. No local, todavia, foi verificada uma construção, caracterizada como CASA, com área aproximada de 130,00 m², conforme cadastro municipal, mas sem valor comercial (não será considerada na avaliação), em razão do péssimo estado de conservação conforme matrícula, em números redondos, possui VALOR DE MERCADO de R\$36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais)7, com validade para ABRIL DE 2025.

Localização AV. MARECHAL CASTELO BRANCO, está situado a 1,6 Km do centro da cidade de Itatiba/SP.

AVALIADO: R\$ 5.900.000,00, em abril de 2025 – Fls. 451 – homologado fls. 485 - a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 058906 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Itatiba/SP.
Código Cartográfico 44444-80-49-00586-0-0001-00000 - IdFísico: 32788
DEPOSITÁRIO: SISTELAR MIXEMPREENDEMENTOS LTDA como fiel depositaria do aludido bem – fls. 404/405.

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. 408. Consta em Av. 1 **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – A.P.P** com 5.014,74m². Consta Av. 07 – **EXISTENCIA DE AÇÃO** determinada nos autos nº 1000675-39.2024.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de Itatiba/SP. Conforme consulta ao *website* da **MUNICIPALIDADE DE ITATIBA REALIZADA EM 02/05/2025 CONSTAM DÉBITOS** em aberto na importância de R\$ 3.615,00 (três mil, seiscentos e quinze reais). **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 que fica sub-rogado 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.

Constatação: diante do contexto da ação de n. 1000675-39.2024.8.26.0281 em trâmite na 2ª Vara Cível de Itatiba e da consequente devolução da propriedade da fração ideal de 83,825% do imóvel objeto da matrícula nº 058906, do CRI de Itatiba/SP, deverá ser resguardado o direito de preferência da exequente em igualar eventual proposta de arrematação, na forma do artigo 843, §1º, do Código de Processo Civil, já que assumirá a posição de coproprietária 0 folhas 473/474.

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\$ 650.111,60 (seiscentos e cinquenta mil, cento e onze reais e sessenta centavos) fevereiro de 2025 - Fls. 421/423.

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).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 3 dias (artigo 892 do Código de Processo Civil), 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 8º 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 – 32ª Câmara 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.

ARREMATÇÃO 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, 06 de maio de 2025

Dra. Mariane Cristina Maske De Faria Cabral
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754