

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **LUIZ FERNANDO PARREIRA MILENA**, Juiz de Direito da **Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Diadema 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: 1011631-04.2015.8.26.0161

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: ADÉLCIO CARLOS MIOLA, CPF/MF n. 420.557.760-53 e JUCENIR BELINO ZANATTA, CPF/MF n. 045.765.778-24.

EXECUTADO: MARCELO KRZYWY, CPF/MF n.155.204.158-11.

INTERESSADOS:

- ✓ PALMYRA DE JESUS KRZYWY, CPF 028.815.118-64.
- ✓ SILVIO KRZYWY, CPF 087.397.938-93.
- ✓ FRANCISCA CAVALCANTI KRZYWY, CPF 085.353.458-79.
- ✓ CRITIANE APARECIDA KRZYWY DE SÁ, CPF 119.615.698-09.
- ✓ ANTERO DE SÁ, CPF 029.303.178-92.
- ✓ ADRIANA APARECIDA DE MELO KRZYWY, CPF/MF: 183.596.938-03
- ✓ Prefeitura Municipal de Diadema, CNPJ/MF nº 46.523.247/0001-93, na pessoa do procurador.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 28/07/2025 às 16h50min e encerrará no dia 31/07/2025 às 16h50min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 111.812,32 (cento e onze mil, oitocentos e doze reais e trinta e dois centavos)**, 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 31/07/2025 às 16h50min e se encerrará no dia 28/08/2025 às 16h50min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 78.268,62 (setenta e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**, que corresponde **70% 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 de 1/6 da Matrícula 16.522 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Diadema/SP.

IMÓVEL: um terreno situado neste distrito, município e comarca, com 250,00 metros quadrados, lançado pela Prefeitura Municipal local, pela inscrição nº 28.20.03, como lote 04 da quadra “D”, Vila Nossa Senhora Aparecida, medindo 10,00 metros de frente para a rua Frei Henrique de Coimbra, 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente. Confinando de ambos os lados com terrenos de Espólios de Henrique de Léo e dista 30,00 metros do início da curva de concordância que liga a referida rua Frei Henrique de Coimbra com a rua Paulo Afonso, pelo seu lado direito de quem da rua olha para o imóvel.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – as fls. 237/247 – Trata-se de um imóvel localizado no município de Diadema, medindo 250,00 metros quadrados Lote nº 4, quadra – D. Lançado pela Prefeitura Municipal pela inscrição nº 2802000300 da Vila Nossa Senhora Aparecida, medindo 10,00 metros de frente para a rua situada à Frei Henrique de Coimbra, e 25 metros quadrados de ambos os lados da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente. Com uma área construída de 286,25 metros quadrados. **Avaliação: bem na integralidade R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), em outubro de 2023 – Fls. 237**

AVALIADO: 1/6 equivale o aporte de R\$ 103.333,33 (cento e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 16.522 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Diadema/SP.
DEPOSITÁRIO: MARCELO KRZYWY, CPF: 155.204.158-11

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 197 devidamente averbado na AV.15/16.522 – Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Diadema, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 15.096,74 (quinze mil, noventa e seis reais, setenta e quatro centavos), conforme consulta em 04 de fevereiro de 2025. 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.

Constatação:

- a) conforme R.03 da referida matrícula nº 16.522, deste Registro, PALMYRA DE JESUS KRZYWY, CRISTIANE APARECIDA KRZYWY e SILVIO KRZYWY adquiriram uma parte ideal correspondente a 5/6 do imóvel e o executado MARCELO KRZYWY adquiriu tão somente uma parte ideal correspondente a 1/6 do mesmo bem;
- b) Conforme a Av.9/16.522, o executado é casado com Adriana Aparecida de Melo Krzywy, CPF: 183.596.938-03, sob o regime da comunhão parcial de bens. No entanto, o imóvel em questão já integrava o patrimônio do executado antes do casamento, motivo pelo qual não se aplica a regra do artigo 843 do CPC.
- c) Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não 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\$ 6.980,20 (seis mil, novecentos e oitenta reais e vinte centavos) janeiro/2021 – fls.193/194.

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 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:** *“Agravado 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.”* (Agravado 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 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, 2 de maio de 2025.

Dr. Luiz Fernando Parreira Milena
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754