

**1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. **VINCENZO BRUNO FORMICA FILHO**, Juiz de Direito da **1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I – Santana da Comarca de São Paulo 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](http://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: **0111292-80.2006.8.26.0001**

**AÇÃO DE ARROLAMENTO COMUM – INVENTÁRIO E PARTILHA**

Requerente: **ELISA DA CONCEIÇÃO LOIO NOVO**, CPF/MF 182.679.088-89 e **JOSÉ ANTONIO LOPES FERREIRA**, CPF/MF 082.430.078-57.

REQUERIDO inventário do *DE CUJUS* **JOSÉ LOIO FERREIRA**, CPF/MF 151.665.898-15.

Inventariante dativo nomeado às folhas 328: **CARLOS ROBERTO LORENZ ALBIERI** - OAB/SP 227.599

**INTERESSADOS:**

- ✓ **JOAQUIM PAES NOVO**, CPF/MF 273.071.318-20.
- ✓ **EDILSON BRAGA DA SILVA**, OAB/SP 138.334.
- ✓ **GERALDO LUSTRE**, CPF/MF 039.918.308-68.
- ✓ Processo nº 0020549-77.2013.8.26.0001 em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana – São Paulo/SP.
- ✓ Prefeitura Municipal de Praia Grande, CNPJ/MF nº 46.177.531/0001-55, na pessoa do procurador.
- ✓ Ocupante do bem.
- ✓ Processo 0020549-77.2013.8.26.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciar no dia 10/06/2025 às 15h30min e encerrar no dia 13/06/2025 às 15h30min.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** **R\$ 325.394,92 (trezentos e vinte e cinco mil, trezentos e noventa e quatro reais e noventa e dois 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 15h30min** e se encerrará no dia **10/07/2025 às 15h30min** (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 162.697,46 (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e sete reais e quarenta 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: IMÓVEL:** Consta na AV.03/88.619 foi construída a **casa residencial assobradada geminada número 02 da planta**, com a área de 113,94m<sup>2</sup>, que recebeu o número 591 da Rua Jamil Issa – edificado no Terreno constituído de parte do lote 04, da quadra 62, do loteamento denominado **VILA CAIÇARA – GLEBA 2**, nesta cidade, medindo 6,35 metros de frente a **RUA SÃO LUIZ**, por 19,75 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,41m<sup>2</sup>, confrontando de quem da referida rua olha para o imóvel, à esquerda com parte remanescente do lote 04, onde encontra-se construída a casa 01 da planta, à direita com o lote 03 da mesma quadra 62, e nos fundos com parte do lote 14, também da mesma quadra 62.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jamil Issa, nº 591, Vila Caiçara – CEP 11706-510 – Praia Grande/SP.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO ÀS FLS.460** – Trata-se de uma casa residencial assobrada germinada, com area útil de 113,94 m<sup>2</sup>. O imóvel com vias asfaltadas de fácil acesso a comércio, escolas, postos de saúde, bancos, academias em região privilegiada.

**AVALIADO:** R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), fixado em dezembro de 2024 – homologado às Fls. 469 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Matrícula 88.619 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Praia Grande/SP.**

**DO ÔNUS:** Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Praia Grande, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 50.949,45 (Cinquenta mil, novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), conforme consulta em 19 de março 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. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao Requerido.

Conforme decisão de fls. 469: 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.

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 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, 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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://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](http://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.

**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](mailto: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, 24 de março de 2025

Dr. Vincenzo Bruno Formica Filho  
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES  
DO FORO REGIONAL I – SANTANA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0111292-80.2006.8.26.0001

JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob nº 754, ano 2007, através da **PICELLI LEILÕES**, nomeado nos autos da demanda em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de sua advogada que ao final subscreve, manifestar-se:

Considerando a homologação do edital de folhas 508/512, informamos que por um erro material no valor do 2º Leilão, o qual requer que se leia o valor mínimo de: R\$ 247.552,19 (duzentos e quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos) respeitando assim o deságio em face ao executado e excluindo a meeira nos termos do artigo 843 do CPC, nos termos das regras aprovadas no edital de leilão.

Informamos que os valores já foram retificados em nossa plataforma com a devida atualização, conforme print:



The screenshot displays the Picelli Leilões website interface. At the top, there is a navigation bar with the company logo, links for 'Home', 'Quem Somos', 'Saiba Mais', and 'Contato', and a 'Cadastre-se para participar' button. Below the navigation bar, the main heading reads 'Sobrado Germinado | 113,94m² de área útil |'. To the right of this heading is a small image of the property. Below the heading, there is a table with auction details:

|                             |                            |                |
|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| 1ª Praça: 10/06/25 às 15h30 | Encerra: 13/06/25 às 15h30 | R\$ 330.069,59 |
| 2ª Praça: 13/06/25 às 15h30 | Encerra: 10/07/25 às 15h30 | R\$ 247.552,19 |
| Modalidade: Online          | Leilão: Judicial           | ID: 4098       |
| Local do leilão:            |                            |                |

Below the table, there are several buttons: 'Habilite-se', 'Edital', 'Lotes', 'Impressão', 'Auditório', and 'Transmissão'. There is also a search bar with a 'Buscar' button. At the bottom, there is a breadcrumb trail: 'Lote 0001 - Sobrado Germinado | 113,94m² de área útil | Prox. praia Vila Caiçara'.

Tais atos são necessários para a validação e segurança do certame.

Reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

Jaguariúna, 25 de junho de 2025

Joel Augusto Picelli Filho  
JUCESP 754/2007

Isadora S. Frasão Alves Dias  
OAB/SP 346.313

Johanna J. H. B. Bergamasco  
OAB/SP 513.567



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
PODER JUDICIÁRIO**

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INTERMEDIARIA - PRIMEIRO GRAU**

**Dados Básicos**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Foro:               | Foro Regional I - Santana |
| Processo:           | 01112928020068260001      |
| Classe do Processo: | Petição Intermediária     |
| Data/Hora:          | 25/06/2025 11:58:01       |

**Partes**

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Solicitante: | Joel Augusto Picelli Filho -<br>Jucesp 754 |
|--------------|--------------------------------------------|

**Arquivos**

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| Petição: | retificação do valor de<br>segundo leilão - 1-2.pdf |
|----------|-----------------------------------------------------|