

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

O Exmo. Sr. Dr. Marcio Estevan Fernandes, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí 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: 00005520-23.2019.8.26.0309

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

EXEQUENTE: GUSTAVO HENRIQUE ZAMBOTTO, CPF/MF 313.220.448-05 e TATIANA CRISTINA BRANDO, CPF/MF nº 286.651.328-21.

EXECUTADOS: AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF sob nº 61.144.085/0001-76, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Cabreúva, CNPJ/MF nº 46.634.432/0001-55, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Parque Residencial Paradise I, CNPJ/MF 09.423.918/0001-18
- ✓ Processo nº 1002192-71.2022.8.26.0080 em trâmite na Vara Única de Cabreúva/SP.
- ✓ Processo nº 1003831-58.2018.8.26.0309 em trâmite 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo nº 0003018-14.2019.8.26.0309 em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 23/09/2025 às 13h20min e encerrará no dia 26/09/2025 às 13h20min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 650.067,40 (seiscentos e cinquenta mil, sessenta e sete reais e quarenta centavos), para julho 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 26/09/2025 às 13h20min e se encerrará no dia 23/10/2025 às 13h20min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 390.040,44 (trezentos e noventa mil e quarenta reais e quarenta 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: Casa 67 do Condomínio Parque Residencial Paradise I, situado na Via das Acácias nº 670, no bairro do Pinhal, no município de Cabreúva/SP, em construção, com área privativa de construção de 200,00 metros quadrados, participação nas áreas de uso comum de 2.2380 metros quadrados, totalizando a área construída de 202,23 metros quadrados, ocupando a área de 200,00 metros quadrado sem seu terreno privativo que é localizado com frente para a via de circulação o interna do condomínio denominada Avenida das Azaleias, esquina com avia de circulação interna do condomínio denominada Alameda das Jaboticabeiras, onde mede 9,64 metros em curva, mais 32,58 metros, mais 7,36 metros na confluência das referidas vias, mais 9,01 metros confrontando com a Alameda das Jaboticabeiras; do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com parte do lote nº 18 do Setor B das Chácaras do Pinhal, de propriedade do Espólio de João Rimsa; do lado direito mede 15,79 metros e confronta com uma área verde; nos fundos mede 51,00 metros onde confronta com o lote nº 19 do Setor B das Chácaras do Pinhal, de propriedade do Espólio de João Rimsa, encerrando a área total de 1.769,55 metros quadrados, cabendo ainda a esta unidade a participação de 1.660,19 metros quadrados nas áreas de uso comum, perfazendo assim no total do terreno do condomínio, uma fração ideal de 3.329,75 metros quadrados ou 1,271435%

Conforme Av13/195 Frisa-se enquanto não houver a averbação específica de instituição e especificação total ou parcial para cada unidade, continua sendo considerada mera fração de terreno

Consta na Av.07 Averbação de descrição de partes privativas: conterá área de 200,00m de área privativa e conterá as seguintes peças, sala, lavo com wc, cozinha, dispensa, área de circulação, hall de distribuição, 03 dormitórios, sendo um tipo suíte com closet, banheiro social, área de serviço, banheiro de serviço e dormitório de serviço, permanecendo as informações do Av.01 inalteradas

Conforme Av.01: As partes de uso comum do condomínio, portaria com guarita e wc, portão de acesso de pedestres, portões para entrada e saída de veículos, sala de administração, copa, banheiro masculino, banheiro feminino, depósito, áreas ajardinadas, áreas livres, 02 (duas) praças designadas como Praça Bernauer e Praça Fauna, 06 (seis) lagos designados pelo n.s 01,02,03,04,05 e 06 sendo que o lago n.3 possui uma ilha e 11 (onze) vis de circulação internas (alamedas) denominadas. Alamedas dos Ipês, Alamedas dos Lírios, Alamedas dos Manacás, Alamedas das QUARESMEIRAS, alamedas DOS Flamboyant, Alameda das Palmeiras, Alamedas das Margaridas, Alamedas das Samambaias, Avenida das Azaleias, Alameda das Jabotiqueiras e Alamedas das Bromélias, enfim, tudo quanto for comum a todos os condomínios.

Matrícula nº 195 do Oficial de Registro de Imóveis de Cabreúva (matrícula mãe)

O bem constrito possui ficha complementar: Matrícula 195/C.67 nos termos da Normas e Serviços da Corregedoria Geral (fls. 120).

Cadastrado sob nº 0025134440001 junto a Prefeitura Municipal de Cabreúva.

DEPOSITÁRIO: AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ:61.144.085/0001-76.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 607/639: encontra-se localizado um lote de terreno sem benfeitorias internas. Parte edificada com muro de blocos nas divisas, terreno em aclive, coberto por mata rasteira e algumas árvores existentes no terreno. Localizado em região de imóveis residenciais de alto padrão, portaria 24 horas, área de laser, fácil acesso à rodovia estadual, imóvel servido de toda infraestrutura e melhoramentos públicos.

Localização: Avenida Jose Daniel Tosi nº 670, denominado como casa 67, Condomínio Parque Residencial Paradise bairro Pinhal, cidade de Cabreúva – SP

AVALIADO: R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais) em março de 2024 – Fls. 614 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta TERMO DE **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 168. Consta AV.13 – **PENHORA** nos autos 1003831-58.2018.8.26.0309 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, Consta AV.14 – **PENHORA** nos autos 0003018-14.2019.8.26.0309 em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP. Consta ação e **COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS** em tramite **Processo nº 1002192-71.2022.8.26.0080 em trâmite na Vara ÚNICA de Cabreúva/SP – às folhas 209/213 constam cálculos de R\$ 52.252,25 para junho de 2023 a ser atualizado.** Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Cabreúva, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 1.689,12 conforme consulta em 24/07/2025. 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.

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.

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\$ 95.657,70 (noventa e cinco mil seiscentos e cinquenta e sete reais setenta centavos) agosto/2022 – fls.570/574.

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.

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 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, 24 de julho de 2025

Dr. Marcio Estevan Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754