

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

O Exmo. Sr. Dr. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Limeira 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: 0008883-77.2022.8.26.0320

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Processo principal 1008702-59.2022.8.26.0320

EXEQUENTE: CAMPO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ/MF 11.806.223/0001-67, por seu representante legal.

EXECUTADOS: UBIRATAN MENDES MARTINS, CPF/MF 194.936.758-40 e VANUZA CARVALHO SILVA MARTINS, CPF/MF 790.371.431-72.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Iracemápolis, CNPJ/MF nº, na pessoa do procurador.
- ✓ SECRETARIA DA FAZENDA E PLANEJAMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ/MF 46.377.222/0001-29, por seu representante legal.
- ✓ DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CNPJ 15.519.361/0001-16, por seu representante legal.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 23/09/2025 às 16h15min e encerrará no dia 26/09/2025 às 16h15min.

LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 265.600,56 (duzentos e sessenta e cinco mil e seiscentos reais e cinquenta e seis centavos).

LOTE 01: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 258.534,56 (duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) em julho de 2025.

LOTE 02: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 7.066,00 (sete mil e sessenta e seis reais) em agosto de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 26/09/2025 às 16h15min e encerrará no dia 23/10/2025 às 16h15min.

LOTE UNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 159.360,34 (cento e cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta reais e trinta e quatro centavos), que corresponde a 60% do valor de avaliação de em julho de 2025.

LOTE 01: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 155.120,74 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e vinte reais e setenta e quatro centavos), que corresponde a 60% do valor da avaliação atualizado para julho de 2025.

LOTE 02: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 4.239,60 (quatro mil, duzentos e trinta e nove reais e sessenta centavos), que corresponde a 60% do valor de agosto de 2024.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO: junção dos lotes 01 e 02.

A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.

LOTE 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA 66.489 DO 2º C.R.I. DE LIMEIRA/SP – (CONSTRUÇÃO IRREGULAR PENDENTE DE REGISTRO NO RGI) – area com 175,00m² - Lote de terreno nº 26, quadra C, do loteamento denominado Residencial Campo Verde, Conforme avaliado às fls. 112/143 dos autos, o terreno com frente para a Rua Antônio Favaro, nº 66, bairro Residencial Campo Verde, Iracemápolis/SP; lote nº 26 e quadra C, está localizado entre a Rua Luiz Cicolin e a Rua Antônio Reis perfazendo assim uma área de 175,00 m². Imóvel residencial que se classifica em residência de baixo padrão e encontra-se inacabada. A EDIFICAÇÃO TEM 88,41 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA. Existe na laje um início de construção no piso superior, com paredes de 1m de altura, porém esta obra está parada. O espaço conta com os seguintes cômodos: quintal, área de serviço, cozinha, hall, 02 dormitórios, 01 banheiro social e 01 sala. Cozinha encontra-se inacabada, com reboco nas lajes e paredes, sem pintura, apenas selador, azulejos em metade da cozinha do tipo PEI 4, e vão até o teto, não contém piso. Hall: sem piso, com reboco paredes, sem reboco na laje, sem pintura, apenas selador. Dormitório 01 e 02, sem piso, com reboco paredes, sem reboco na laje, sem pintura, apenas selador. Banheiro social: está acabado, com piso do tipo PEI 4 e azulejo do chão até o teto, também do tipo PEI 4, o teto rebocado, sem pintura, apenas selador. Sala: sem piso, com reboco paredes, sem reboco na laje, sem pintura, apenas selador, tem uma janela de Vidro, porém falta uma porta e uma janela, tem ainda um vão na laje, que tem previsão se espaço para uma escada para acesso ao piso superior. A parte externa da residência: conta com reboco apenas na parede da frente. Area de Serviço sem reboco, sem cobertura e sem piso, sendo usado um espaço no quintal. Quintal todo cimentado, fechado por muro, que está rebocado na divisa com o vizinho que fica à esquerda da residência e com portão para acesso de veículos. Instalações elétricas e hidráulicas

embutidas convencionais. Não contém telhado, por este motivo também apresenta infiltrações, assim descrito no folio real: Terreno com área de 155.453,16 m² ou 15,545316 há., localizado no bairro da Geada, do município de Iracemápolis. Cadastro INCRA sob nº 624.110.015.377-6; com área total de 69,2000 há., classificação fundiária, média propriedade produtiva, módulo rural 8.000 há., n. módulos rurais 8,85; módulo fiscal 10,000há.; n. módulos fiscais 6,9200; FMP: 2.000 há., registrada: 69,2000; posse a justo título: 0,0000; posse por simples ocupação: 0,000; NIRF n. 0.289.391-6 (área maior).

Localização: Rua Antônio Favaro, nº 66, Bairro Residencial Campo Verde, CEP 13.498-116, Iracemápolis/SP.

Cadastrado na Prefeitura Municipal local com número da Inscrição de Imóvel: 01.01.373.0326.

AVALIADO: R\$ 237.193,92, em setembro de 2023 – Fls. 112/143 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 2: Ford/Fiesta, ano 1998/1999, placas CPQ9D38, AVALIADO no importe apurado de R\$ 7.066,00 (Sete mil e sessenta e seis reais) em agosto de 2024.

Depositário Fiel: Ubiratan Mendes Martins, CPF 194.936.758-40.

DO ÔNUS:

LOTE 1: Consta a PENHORA DOS DIREITOS do lote de terreno 26, quadra C no processo em epígrafe – fls. 67-68. Até o momento do presente edital, não houve a individualização da matrícula principal. Em consulta a matrícula consta: Área de preservação permanente: Av.1; Av. 3. Conforme consulta manifestação da Prefeitura Municipal de Iracemápolis, consta os DÉBITOS FISCAIS, no importe de R\$ 3.640,70 (três mil, seiscentos e quarenta reais e setenta centavos) – fls. R\$3.640,70. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula ou de abertura será feita pelo arrematante. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

LOTE 2: Consta a PENHORA e Bloqueio FLS. 262 e 271/274. Não houve pesquisas de eventuais débitos do bem constricto por ausência de informação no processo, desta forma será de responsabilidade do arrematante a pesquisas de débitos veicular. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento. Os bens podem ser encontrados nos locais indicados nas suas descrições e serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem, não cabendo à Justiça Estadual ou ao Leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem e transporte daqueles arrematados, sendo ônus do arrematante a referida responsabilidade. A arrematação judicial modo originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos

em leilão. Houve due diligence e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** nenhum processo trabalhista em trâmite em face ao executado. 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 se usa de forma analógica para os débitos tributários acima, conforme entendimento do STJ - REsp: 807455 RS 2006/0002382-4, Relator: Ministra ELIANA CALMON, Data de Julgamento: 28/10/2008, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2008.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Os bens serão vendidos em conjunto ou separado, entretanto, se houver lance no lote único este terá a preferência em face ao lote individual, ainda que seja mais vultuoso.

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 DO CONTRATO EM ABERTO: R\$ 167.474,13 (cento e sessenta e sete mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e treze centavos) em fevereiro de 2025 – Fls. 332/340.

Observação: Em caso de arrematação do lote 01: **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA 66.489 DO 2º C.R.I. DE LIMEIRA/SP – (CONSTRUÇÃO IRREGULAR PENDENTE DE REGISTRO NO RGI)** o débito do contrato em aberto, neste caso, por tratar-se de direitos decorrentes do contrato, caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação a responsabilidade será do arrematante em realizar a quitação.

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.

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: *“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.

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 e conforme decisão de folhas 342: comissão de 2%, sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente, em caso de adjudicação; 5% sobre o valor do lance vencedor, em caso de arrematação, pela pessoa arrematante; 2% sobre o valor da avaliação para o caso de remissão, a cargo do executado e 2% sobre o valor da avaliação, a cargo das partes, em caso de realização de acordo, o que constará dos editais a serem publicados. 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 julho de 2025.

Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial