

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: 0003577-68.2019.8.26.0309

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: FERNANDO MARIO LAZAROTTO MOREIRA – CPF/MF 150.418.038-03

EXECUTADOS: JOSÉ DE ALMEIDA COSTA – CPF/MF 102.258.698-02 e EDUARDO TADEU PEREIRA – CPF/MF 052.134.788-24

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Jundiaí, CNPJ/MF nº 45.780.103/0001-50, na pessoa do procurador.
- ✓ Dulcineia De Fatima Ferreira Pereira – CPF/MF 075.753.728-65 – cônjuge
- ✓ Ocupante do imóvel
- ✓ Processo nº 0003824-66.2015.4.03.6128, em trâmite na 1ª Vara Federal de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo nº 0555-15.1142-92, em trâmite na 2º Ofício Judicial de Várzea Paulista/SP.
- ✓ Processo nº 5001066-58.2017.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal de Jundiaí/SP
- ✓ Processo nº 0000090-17.2022.8.26.0655, em trâmite na 1ª Ofício Judicial.
- ✓ Processo nº 1003496-342009.8.26.0655, em trâmite na Várzea Paulista/SP.
- ✓ Processo nº 1001827-04.2025.8.26.0309, em trâmite na 4º Vara Cível da Comarca de Jundiaí

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **12/05/2025 às 13:35min** e encerrará no dia **15/05/2025 às 13:35min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 851.566,88 (oitocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos), para fevereiro 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 **15/05/2025 às 13:35min** e se encerrará no dia **12/06/2025 às 13:35min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 638.675,16 (seiscentos e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e dezesseis 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. Obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: (Av.05) PREDIO RESIDENCIAL COM 226,42M2, sendo 111,12m2 no pavimento inferior (residência) e 74,00m2 no pavimento térreo (residência), localizado sob n.º 188, pelo habite-se n. 664/2013, expedido aos 20 de junho de 2013, processo n.º 9815/2012, foi regularizada a ampliação em 41,30m², no pavimento superior (residencial), QUINTA DAS VIDEIRAS, bairro do retiro, nesta cidade comarca de JUNDIAÍ, medindo 10,00m de frente para a (Av. 04) RUA GERALDO ANTONIO PEREIRA; por 35,00m da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 22; de outro lado com o lote 24; nos fundos onde mede 10,00m, com Vitório Folgosi. Contribuinte nº 28.058.016-3.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de imóvel urbano, constituído de um imóvel padrão residencial horizontal médio, localizado em via pública asfaltada, (...) dividido em 4 pavimentos: portão frontal com garagem para dois veículos, 1º pavimento (térreo) Sala de televisão revestida de piso assoalho de madeira e forro em laje; 01 lavabo revestido de piso frio cerâmico e forro em laje; escada toda trabalhada em madeira dando acesso ao 2º pavimento, contendo 03 dormitórios, sendo 01 uma suíte, todos revestidos de piso, assoalho de madeira e forro em laje, 01 banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; escada toda trabalhada em madeira dando acesso ao 3º pavimento contendo um escritório com sacada, revestido de piso assoalho de madeira e forro em laje; escada toda trabalhada em madeira dando acesso ao 4º pavimento (inferior), contendo 01 cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01 lavanderia revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje. Corredor lateral dando acesso aos fundos servido de um quintal com árvores frutíferas.

Localização: Rua Geraldo Antônio Moreira nº 188, bairro Quinta das Videiras, cidade de Jundiaí - SP.

AVALIADO: R\$ 838.000,00 (oitocentos e trinta e oito mil reais) em outubro de 2024 – Fls. 479/509 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 79.999 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jundiaí/SP. Código Contribuinte: 28.047.0016 (av.04).

DEPOSITÁRIO: EDUARDO TADEU PEREIRA – CPF/MF 052.134.788-24

Constatação: Conforme R.2 a propriedade é de Dulcineia de Fatima Ferreira Pereira, CPF/MF: 075.753.728-65 casado com Eduardo Tadeu Pereira, CPF 052.134.788-24, consta pendente de julgamento os embargos de terceiro 1001827-04.2025.8.26.0309 em trâmite na 4 Vara Cível da Comarca de Jundiaí – considerando que a garantia pessoal foi apenas do executado, reserva-se a cota parte da copropriedade nos termos do artigo 843 do CPC

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. 266 devidamente averbado na AV14. Consta **AV. 06 - INDISPONIBILIDADE** expedida nos autos de nº 0003824-66.2015.4.03.6128, em tramite na 1ª Vara Federal de Jundiaí/SP. Consta **AV. 07 - SEQUESTRO**, expedido nos autos de nº 0555-15.1142-92, em trâmite no 2º Ofício Judicial de Várzea Paulista/SP. Consta **AV. 10 e AV. 11, AV. 13 – PENHORA e INDISPONIBILIDADE** expedidas nos autos de nº 5001066-58.2017.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal de Jundiaí/SP. Consta AV.15 – PENHORA, expedida nos autos de nº 0000090-17.2022.8.26.0655, em trâmite no Juízo da 1ª Ofício Judicial. Consta **AV. 16, 17 e 18 – INDISPONIBILIDADE** expedida nos autos de nº 1003496-342009.8.26.0655, em trâmite em Várzea Paulista/SP.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, não constam o **DÉBITOS FISCAIS**, conforme consulta em 06 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 alegação de bem de família foi afastado, conforme decisão de folhas 370 e confirmado no Tribunal de Justiça de São Paulo, agravo de instrumentos n. 2223838-85.2022.8.26.0000 – 33 Câmara de Direito Privado – Relator Mario A. Silveira, conforme fls 375/384

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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\$ 224.751,00 (duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais) maio de 2023 – fls.396/400.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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: “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 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, 27 de fevereiro de 2025

Dr. Marcio Estevan Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho

Leiloeiro Oficial – Jucesp 754