

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JAGUARIÚNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Ana Paula Colabono Arias**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna 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 nº 1003926-93.2019.8.26.0296

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: RODRIGO VONE FREGONEZE, inscrito no CPF/MF 289.034.198-47.

EXECUTADOS: T.C. IMÓVEIS S/S LTDA., CNPJ/MF nº. 59.025.528/0001-68, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Jaguariúna, CNPJ/MF nº 46.410.866/0001-71, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº processo 1003333-64.2019.8.26.0296, em trâmite na 1ª Vara Cível de Jaguariúna/SP.
- ✓ Processo 1002258-48.8.26.0296, em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaguariúna/SP
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **28/07/2025 às 14h55min** e encerrará no dia **31/07/2025 às 14h55min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.360.737,70 (um milhão, trezentos e sessenta mil, setecentos e trinta e sete reais e setenta 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 14h55min** e se encerrará no dia **28/08/2025 às 14h55min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 680.368,85 (seiscentos e oitenta mil, trezentos e sessenta e oito reais e oitenta e cinco 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: PRÉDIO COMERCIAL COM 397,76 M² COMPOSTO POR QUATRO SALÕES COMERCIAIS, QUE RECEBEU O Nº 315 DA RUA OSVALDO VICENTINI, ESQUINA

DA AVENIDA RINALDI(AV.04/16.418) - edificado sobre um imóvel urbano, constituído pelos lotes nºs 01 (um) e 02 (dois) da quadra "e" do loteamento "JARDIM SYLVIO RINALDI II", situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, com a área de 716,34 m² (setecentos e dezesseis metros e trinta e quatro decímetros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto cravado entre o imóvel ora descrito, a Avenida Rinaldi e o lote nº 33 (trinta e três) da Quadra "E"; daí segue em sentido horário por 18,06 m (dezoito metros e seis centímetros) em reta, mais 5,46 m (cinco metros e quarenta e seis centímetros) em curva, mais 13,86 m (treze metros e oitenta e seis centímetros) em curva, confrontando com a Avenida Rinaldi daí segue por 7,88 m (sete metros e oitenta e oito centímetros) em curva na esquina formada pela Avenida Rinaldi e a Rua Osvaldo Vicentini; daí segue por 5,68m cinco metros e sessenta e oito centímetros) em reta, confrontando com a Rua Osvaldo Vicentini: daí deflete à direita e segue em linha reta por 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com o lote nº 03 (três) da Quadra "E" daí deflete à direita e segue em linha reta por 40,00m (quarenta metros), confrontando com os lotes nºs 30 (trinta) 31 (trinta e um) 32 (trinta e dois) e 33 (trinta e três), fechando assim o perímetro.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 255/280 – Lojas comerciais, localizada de frente para a rotatória da Avenida Sylvio Rinaldi, encontro com a Rua Osvaldo Vicentini, Jardim Sylvio Rinaldi II, Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo. O imóvel é constituído de um conjunto de salas comerciais sequenciais, nas quais funcionam atualmente uma padaria e uma agropecuária. Terreno em leve declive: 716,34m² (total) conforme IPTU. Área construída: 432,56m² conforme IPTU. Ampla frente com estacionamento para aproximadamente 10 veículos. Construção relativamente nova. Idade aparente 14 anos.

Localização: **Rua Osvaldo Vicentini n. 315 – Jaguariuna/SP, Cep: 13820-000**

AVALIADO: R\$ 1.292.000,00 (um milhão duzentos e noventa e dois mil reais), em MAIO DE 2024 – Fls. 255/280, homologada as fls. 296/299, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 16.418 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna/SP.

Inscrição Cadastral: 04.0355.0051-0001. Código reduzido 11385.

DEPOSITÁRIO: atual possuidor.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 163, devidamente averbado na **AV. 05**. Consta **AV. 06 - PENHORA** nos autos do processo 1003333-64.2019.8.26.0296, em trâmite na 1ª Vara Cível de Jaguariúna/SP. Consta **AV. 07 - PENHORA** nos autos do processo 1002258-48.8.26.0296, em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaguariúna/SP. Conforme certidão negativa de débitos emitida no web site da Prefeitura Municipal de Jaguariúna, não há dívida ativa até a data de 2/10/2024, não foi possível a atualização para 2025, cabendo

ao arrematante tal levantamento. 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 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\$ 497.961,91 em junho de 2023 – fls. 162.

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, consubstanciada 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.

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 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, 20 de maio de 2025.

Dr. Ana Paula Colabono Arias
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754