

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

O Exmo. Sr. Dr. Matheus Romero Martins, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras 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: 0000248-37.2009.8.26.0038

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: MASSA FALIDA DE TAUS PRODUTOS CERÂMICOS LTDA., inscrito no CNPJ/MF 00.606.375/0001-08, por seu Administrador Judicial GILBERTO GIANANTE – OAB/SP 76.519

EXECUTADOS: OSWALDO COLOMBINI JUNIOR, CPF/MF 172.182.508-82 e MARIA LÚCIA SQUISSATO COLIMBINI, CPF/MF 274.367.598-50.

INTERESSADOS:

- ✓ IDERLEY COLOMBINI, CPF 172.868-72
- ✓ ESPÓLIO DE ALICE LAURA MARTINS GOMES COLOMBINI, CPF 270.785.848-05
- ✓ ESPÓLIO DE WARLEY COLOMBINI, CPF 172.186.678-72
- ✓ MARIA DESGAPARI COLOMBINI, CPF 270.823.898-17
- ✓ GILBERTO GIANANTE, OAB/SP 76.519
- ✓ TUFU RASXID NETO, OAB/SP 90.684
- ✓ THELMA REGINA DE MORAES RASCID, CPF 255.379.238-74
- ✓ LUIZ CARLOS LUIZON, CPF 037.548.598-89
- ✓ SILVANA APARECIDA PIACENTINI LUIZON, CPF 038.237.948-92
- ✓ PEDRO TADEU LUIZÃO, CPF 017.167.078-70
- ✓ MARIA INÊS FAVETTA LUIZÃO, CPF 050.776.448-02
- ✓ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF 18.716.631/0001-77, por seu representante legal.
- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 109/2002 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP.
- ✓ Processo nº 0004859-62.2011.8.26.0038 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP.
- ✓ Processo nº 4000620-71.2013.8.26.0362 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP.
- ✓ Agravo de instrumento 2086556-05.2022.8.26.0000

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **01/09/2025 às 14:00 horas** e encerrará no dia **04/09/2025 às 14:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 3.495.106,06 (três milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, cento e seis reais e seis centavos)**, para junho 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 **04/09/2025 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **01/10/2025 às 14:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 1.747.553,03 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e três reais e três 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: UMA GLEBA DE TERRAS, CONSTITUÍDA PELOS LOTES 17, 18, 31 E 32 SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE ARARAS, ESTADO DE SÃO PAULO, NO PARQUE CIDADE JARDIM, NO BAIRRO SOBRADINHO, COM A ÁREA DE 12.143,20 METROS QUADRADOS, com as divisas e confrontações seguintes:- começa em um ponto situado na Avenida dos Ipês, na divisa do lote 19 e segue por esta avenida, na distância de 76,65 metros/ daí, em curva, na distância de 15,70 metros, até a estrada municipal da Fazenda Santana; daí, pela estrada, na distância de 64,50 metros; daí, à esquerda, na distância de 25,00 metros, confrontando com o lote n. 33; daí, à direita, na distância de 62,00 metros até o alinhamento da avenida dos Flamboyants, confrontando com o lote n. 33; daí, à esquerda, por esse alinhamento, na distância de 101,30 metros; daí, a esquerda, na distância de 111,00 metros, até o ponto de partida, confrontando com os lotes 30 e 19.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O imóvel avaliando possui solo aparentemente firme e seco, próprio para a construção civil, Sobre o terreno retro descrito, **encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial sem valor comercial.**

Localização: Confluência da Avenida dos Ipês com a Avenida Otto Barreto e com a Avenida Flamboyant, lotes 17, 18, 31 e 32, Bairro Parque Cidade Jardim, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

AVALIADO: R\$ R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), em janeiro de 2025 – Fls. 795 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 1.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.

DEPOSITÁRIO: Oswaldo Colombini Junior, CPF: 172.182.508-82

Inscrição municipal 11.5.22.11.001.

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. 97 devidamente averbado na R.17-M.1.903. Consta AV.13/1.903 **DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA**. Consta AV.14/1.903 **PASSAGEM PARA PERIMETRO URBANO E REFERÊNCIA CADASTRAL**. Consta R.18-M.1.903 **PENHORA PARTE IDEAL EQUIVALENTE A 1/3 (UM TERÇO)** nos autos do processo 109/2002 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP. Consta **PENHORA** nos autos do processo 728/2011 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP. Consta **ARREMATAÇÃO** nos autos do processo 728/2011 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP. Conta R.25-M.1.903 **VENDA E COMPRA**. Consta R.29-M.1.903 e R.30-M.1.903 **CONFERÊNCIA DE BENS**. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Araras, consta os **DÉBITOS FISCAIS referente ao ano de 2025**, no importe de R\$ 4.521,65 (quatro mil, quinhentos e vinte e um reais e sessenta e cinco centavos), Observação: R.23-M.1.903. Arrematação em 30 de novembro de 2012, nos autos do processo 728/2011 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras foi arrematado em favor do seu crédito no valor de R\$ 1.149.449,00 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e nove reais) por TUFU RASXID NETO casado no regime de comunhão parcial de bens com THELMA REGINA DE MORAES RASXID. Constatação fls. 829/831: Verifica-se dos autos que o Sr. Tufu Rasxid Neto tem apresentado diversas irresignações em relação a este processo, como mencionado na decisão de fls. 735, que expressamente consignou: "*I - Nada a prover quanto as constantes irresignações ventiladas pelo terceiro interessado Tufu Rasxid Neto, considerando a rejeição das teses por ele sustentadas perante este juízo e tribunais superiores, sendo ineficaz a arrematação do bem imóvel relacionado perante a ora exequente.*" Nesse sentido, observa-se que já houve acórdão (fls. 546/552, conforme mencionado pelo próprio terceiro interessado) que **analisou a questão da arrematação, concluindo pela sua ineficácia em relação à exequente deste processo.** – Consta na R.25-M.1.903- **VENDA E COMPRA** em 15 de maio de 2013, transmitentes – TUFU RASXID NETO e sua mulher THELMA REGINA DE MORAES RASXID, adquirentes: - LUIZ CARLOS LUIZON com SILVANA APARECIDA PIACENTINI LUIZON e PEDRO TADEU LUIZÃO com MARIA INÊS FAVETTA, por escritura pública lavrada em 06/05/2013 – no título consta que os compradores declaram ter ciência das penhoras, objeto dos registros nºs 17 e 18. - R.29-M.1.903 **CONFERENCIA DE BENS (50,00%)** – em 25 de janeiro de 2024 – Conforme instrumento particular de 4ª alteração e consolidação de contrato social, datado de 24/11/2023, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 464.025/23-0, em data de 11/12/2023, instruído por requerimento firmado em data de 16/01/2024, parte ideal correspondente à 50,00% do imóvel desta matrícula, de propriedade de LUIZ CARLOS LUIZON e sua mulher SILVANA APARECIDA PIACENTINI LUIZON, ao patrimônio da empresa L C LUIZON ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35228665263, inscrita no CNPJ sob nº 20.982.416/0001-60 - R.30-M.1.903 **CONFERENCIA DE BENS (50,00%)** – em 25 de janeiro de 2024 – Conforme instrumento particular de 4ª alteração e consolidação de contrato social, datado de 24/11/2023, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 464.025/23-0, em data de 11/12/2023, instruído por requerimento firmado em data de 16/01/2024, parte ideal correspondente à 50,00% do imóvel desta matrícula, de propriedade de PEDRO TADEU LUIZÃO e sua mulher MARIA INÊS FAVETTA LUIZÃO, ao patrimônio da empresa L C LUIZON ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E

PARTICIPAÇÕES LTDA, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35228665263, inscrita no CNPJ sob nº 20.982.416/0001-60.

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 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de fls. 843/844: Cumpre observar que o arrematante arcará com eventuais 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.

Observação a Construção do bem, se deu às folhas 113, ou seja, 1/3 do bem mais bem descrito na Matrícula n.1.903 do CRI local, em virtude do acordão fls. 546/552 conclui pela ineficácia da arrematação, assim por ordem do Juízo a avaliação foi realizada por laudo pericial apresentado às fls. 794/82 do bem na integralidade, a exequente concordou expressamente com o laudo pericial, não havendo, portanto, impugnação à avaliação, em consequência, o MM Juiz HOMOLOGOU o laudo e determinou a alienação do bem penhorado e avaliado às fls. 794/821 (fls.193/201 e 829/831).

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\$ 333.315,23 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e quinze reais e vinte e três centavos) maio/2025 – fls.842.

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:** *“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 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 de 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, 6 de junho de 2025.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754