

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

A Exma. Sra. Dra. Patrícia Érica Luna da Silva, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mairiporã 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: 0003199-16.2005.8.26.0338

INVENTÁRIO - INVENTÁRIO E PARTILHA

Autor da herança: (Espólio) Francisco Lourenço Peres

Herdeiros: José Luiz Lourenço Peres CPF/MF: 008.458.058-51, Silvana Peres CPF/MF: 060.709.608-07, Silmara Peres CPF/MF: 044.173.838-98, Ana Flávia Baptista Moreira Peres, CPF/MF: 317.854.118/70, Reinaldo Assis Brasil Peres, CPF/MF: 072.538.808-03. Inventariante dativo: CARLOS ROBERTO LORENZ ALBIERI, OAB/SP 227.599.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mairiporã, CNPJ/MF nº 46.523.163/0001-50, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 0006522- 87.2009.8.26.0338, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial de Mairiporã/SP.
- ✓ DEBORA CRISTINA LASHERAS MONTEIRO ADAMO, CPF/MF 397.226.538-73.
- ✓ EDUARDO EGYDIO ADAMO, CPF/MF 103.868.678-44.
- ✓ JOÃO APARECIDO MUNIZ, CPF/MF 039.180.458-89.
- ✓ Fazenda Pública do Estado

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 23/09/2025 às 13h30min e encerrará no dia 26/09/2025 às 13h30min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.078.265,68 (um milhão, setenta e oito mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito reais), para agosto 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 13h30min e se encerrará no dia 23/10/2025 às 13h30min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 754.785,97 (setecentos e cinquenta e quatro mil e setecentos e oitenta e cinco reais e noventa e sete centavos), que corresponde 70% 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 CHACARA FORMADA PELOS LOTES 19, 20,21 , QUADRA B – TOTALIZANDO 9.597M², sito a Avenida perna 245, Parque Suíço, Luiz Fagundes, Mairiporã/SP, conforme descrição:

- a) Matrícula 17.465 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mairiporã/SP: UM TERRENO constituído pelos LOTES 19 e 20 da QUADRA B do loteamento denominado PARQUE SUIÇO DA CANTAREIRA, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 24,00 m de frente para a AV. Berna; 70,00 m da frente aos fundos, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 18; 73,00 m do outro lado, confrontando com o lote 21, e, 49,80 m na linha dos fundos, confrontando com partes dos lotes 41 e 42, encerrando a área de 2.520,00 m². Cadastro na prefeitura sob nºs 04 21 02 39/40.
- b) Matrícula 2.880 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mairiporã/SP: LOTE 21 da QUADRA B do loteamento denominado “PARQUE SUIÇO DA CANTAREIRA-la. GLEBA”, bairro Votorantim, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 12,00 m de frente para a AV. Berna, 71,20 m em seu lado direito, confrontando com o lote 22, 29,50 m, confrontando com os fundos dos lotes 22 e 23; 185,50m confrontando com a faixa de domínio do DNER; 31,60m nos fundos, confrontando com a área de lazer I; 160,00 m ainda com a área de lazer I; 52,20 m confrontando com parte dos fundos do lado, digo, do lote 18 e com os fundos dos lotes 19 e 20; 71,20 m confrontando com o lote 20, até chegar na Avenida, encerrando uma área de 7.077,00 m². Cadastro na Prefeitura sob nº 04230241.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – constatei uma **chácara aparentemente sem moradores**, vez que não consegui atendimento no endereço, passei então a avaliar por estimativa o imóvel **correspondente aos LOTES 19 e 20, quadra B, e LOTE 21, quadra B (totalizando 9.597 m²) em R\$ 1.024.000,00 (um milhão e vinte e quatro mil reais)**, o valor decorre da simples estimativa levando em conta consultas a sites de vendas de imóveis similares no mesmo bairro, tomando como base somente o valor por metro quadrado, como exemplo uma propriedade de 1500 m² oferecida à R\$ 160.000,00, **não levando em conta as benfeitorias uma vez que não tive acesso a totalidade da propriedade, não havendo portanto nenhuma referência técnica científica em concreto para subsidiar tal avaliação.**

AVALIADO: R\$ 1.024.000,00 (um milhão cento e vinte e quatro mil reais), em agosto de 2024 – Fls. 519 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta **alienação do bem** em fls. 557/558. Consta - **PENHORA** nos autos do processo 0006522-87.2009.8.26.0338 em trâmite na 1ª Vara XXX de /SP. Conforme consulta no web site

da Prefeitura Municipal de Mairiporã, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, matrícula 17.465 no importe de R\$ 170.099,13 (cento e setenta mil, noventa e nove reais e treze centavos) e para a Matrícula 26.880 no importe de R\$ 122.020,76 (cento e vinte e dois mil, vinte reais e setenta e seis centavos), conforme consulta em 30 de julho 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. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Observação: instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel e assunção de dívida, fls. 248/255. Conforme decisão de folhas 386/389: “Não há o que se falar em venda do imóvel... pelo fato do imóvel compor o espólio do falecido não possuem os herdeiros autorização para alienação da sua propriedade... de modo que o imóvel deve compro o plano de partilha e será inventariado, em exegese ao artigo 1.793 §§1 ao 3 do CC

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.

Total dos débitos do Espólio R\$ 290.184,92 (duzentos e noventa mil, cento e oitenta e quatro reais, e noventa e dois centavos) em novembro de 2024 – fls. 528/534.

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, 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 vultoso. (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, 13 de agosto de 2025.

Dra. Patrícia Érica Luna da Silva
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754