

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI GUAÇU DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. Roginer Garcia Carniel, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu 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: 0004391-77.2003.8.26.0362

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – cobrança de Alugueis sem despejo.

EXEQUENTE: JUACIR BUENO DE CAMARGO, inscrito no CPF/MF 714.310.988-68.

EXECUTADOS: CARLOS ANTONIO SUTANI HASS, inscrito no CPR/MF 265.018.088-98, ESPÓLIO DE CARLOS GERMANO HASS - CPF/MF 005.122.148-91, representado pela também executada MARIA DO CARMO SUTANI HASS, inscrita no CPF/MF 306.369.736-20.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, CNPJ/MF nº 45.301.264/0001-13, na pessoa do procurador.
- ✓ Herdeiros: Geraldo José Hass, inscrito no CPF/MF 05.907.928-87, casado com Zirnai Aparecida Garratu, inscrita no CPF/MF desconhecido; Carlos Antonio Sutani Hass, inscrito no CPR/MF 265.018.088-98; Guilherme José Sutani Hass, inscrito no CPF/MF 269.466.338-90, casado com Elisa Costa Almeida Hass, inscrita no CPF/MF 064.282.466-51; Rafaela Fernanda Sutani Hass, inscrita no CPF/MF 220.699.668-52; Ana Paula Suani Hass, inscrita no CPF/MF 333.481.528-52.
- ✓ MADRUGA INSTALAÇÕES E MONTAGENS LTDA – CNPJ/MF 48.199.178/0001-30
- ✓ Processo 0000640-46.2010.5.15.0022, carta precatória cumprida na Vara do Trabalho de Mogi Mirim.
- ✓ Processo 0001913-55.2013.5.15.0022, carta precatória remediada a Vara do Trabalho de Mogi Guaçu por requisição.
- ✓ Processo 0073100-75.2003.5.15.0022, em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo 0010797-80.2004.8.26.0362, em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP.
- ✓ Processo 0000361-64.2001.8.26.0363, em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo 4003405-06.2013.8.26.0362, em trâmite na 1ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP.
- ✓ Processo 362.01.2009.008229-1/000000-000

DO CERTAME: 1ª Praça: Iniciará no dia 27/10/2025 às 14h30min e encerrará no dia 30/10/2025 às 14h30min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 918.323,64 (novecentos e dezoito mil, trezentos e vinte e três reais e sessenta e quatro centavos, 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 30/10/2025 às 14h30min e se encerrará no dia 27/11/2025 14h30min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 505.078,00 (quinhentos e cinco mil e setenta e oito reais), 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. Em decisão de fls. 726/727, 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/3) Consta a EDIFICAÇÃO DE UMA CASA DE MORADA COM ÁREA DE 172,00M2, a qual recebeu o n. 235 pelo emplacamento da Rua Octavio Cerrutti, edificação realizada sob LOTE DE TERRENO, sob n.º 14, da quadra “J”, do loteamento Irmãos Mello do Prado, situado no bairro da Saúde, nesta cidade com área de 307,50 ms.2, medindo 10,00ms. de frente para a Rua Octavio Cerrutti; 30,50ms. a direita, de quem do terreno olha a rua, confrontando com o lote 15; 31,00ms. à esquerda, de quem de dentro do terreno olha a rua, confrontando com o lote 13 e 10,00ms. nos fundos, confrontando com o lote 17. – Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob n. 53.37.91.0131.01.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um imóvel, situado na Rua Octavio Cerrutti, 235, Vila Melo, CEP 13800-385, Mogi Mirim/SP, consta às folhas 412 que se trata de uma residência de dois andares, com 03 quartos, 01 suíte, sala de jantar, sala de estar, cozinha, banheiro e mais um quarto embaixo. Aos fundos existe uma edícula, 01 quarto, sala, cozinha, banheiro (superior) lavanderia e banheiro embaixo.

AVALIADO: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), em março de 2025 – Fls. 698 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 36.832 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Mirim/SP.
Código Municipal: 53.37.91.0131.001

Nro. Contribuinte: 25572

DEPOSITÁRIO: CARLOS ALBERTO SUTANI HASS – FLS. 132.

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** de 90% do imóvel expedida no processo em epígrafe, fls. 252 devidamente averbado na AV.08 – Consta **AV. 05. CAUÇÃO** como garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas no contrato de locação celebrado entre o locador JURACIR BUENO DE CAMARGO e o Locatário CARLOS ANTONIO SUTANI HASS. Conas **AV. 06 - CAUÇÃO** como garantia do adimplemento de todas as obrigações assumidas no contrato de locação celebrado entre a locadora MADRUGA INSTALAÇÕES E MONTAGENS LTDA – CNPJ/MF 48.199.178/0001-30 E A LOCATARIA BASE POLÍMEROS LTDA – EPP, CNPJ/MF 05.468.722/0001-99. Consta **Av. 09 – PENHORA DA PARTE IDEAL DE 50%** nos autos do processo 0000640-46.2010.5.15.0022. **Consta Av. 10 – PENHORA DA PARTE IDEAL DE 50%** nos autos do processo 0001913-55.2013.5.15.0022. **Av. 12 – PENHORA DA PARTE IDEAL DE 50%** nos autos do processo 0010797-80.2004.8.26.0362. **Av. 14 – PENHORA DA PARTE IDEAL DE 50%** nos autos do processo 0000361-64.2001.8.26.0363. Consta a construção de uma casa em fls. 95, com área aproximada de 172,00 metros quadrados do bem descrito na matrícula n. 36832 do CRI de Mogi Mirim/SP, assim, a regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas e demais atos necessários. Conforme consulta ao website da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, consta a vencer a importância de R\$ 1.286,48 (um mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e oito centavos) referente ao IPTU exercício 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.

Constatação: Conforme termo de penhora de folhas 240/241, consta a constrição de 90% do bem, entretanto, por trata-se de bem indivisível o bem será levado a leilão na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução

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 os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

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\$ 202.508,95 (duzentos e dois mil, quinhentos e oito reais e noventa e cinco centavos) março de 2019 – fls.449.

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 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: “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), através de depósito judicial.

§ 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.

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 agosto de 2025

Dr. Roginer Garcia Carniel
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754