

7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. SANG DUK KIM, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital 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 n.º 0169889-65.2008.8.26.0100

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: SILVANA CRISTINA LEME, inscrita no CPF/MF sob n.º 177.324.138-90.

EXECUTADOS: VIRMONT PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA, inscrita no CPF/MF sob n.º 04.017.172/0001-29, por seu representante e demais coobrigados; JUAN CARLOS CRUZ SANCHEZ, inscrito no CPF/MF sob n.º 399.786.808-53; JUAN CARLOS BICUDO SANCHEZ, inscrito no CPF/MF sob n.º 287.263.238-77.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Vinhedo, CNPJ/MF nº 46446696/0001-85, na pessoa do procurador.
- ✓ CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA, CNPJ nº 52.361.961/0001-25, por seu representante legal.
- ✓ BANCO ABN AMRO REAL S.A, CNPJ 33.066.408/0001-15, por seu representante legal.
- ✓ BANCO SANTANDER S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42, por seu representante legal.
- ✓ Processo nº 2008.005230-0 (0005230-38.2008.8.26.0650), em tramite na 3ª Vara Cível da Comarca de Valinhos.
- ✓ Processo nº 0006653-06.2008.8.26.0659, em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 0000331-24.2012.5.15.0032, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
- ✓ Processo 0000676-91.2012.8.26.0659-182/12, em trâmite na 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 583.00.2008.193593-6/000000-000 (0193593-10.2008.8.26.0100), em trâmite na 29ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo.
- ✓ Processo nº 0005016-20.2008.8.26.0659, em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 0005017-05.2008.8.26.0659, em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 659.01.2012.000676-2/000000-000 (0000676-91.2012.8.26.0659), em trâmite 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 274.01.2008.007621-6/000000-000 (0007621-27.2008.8.26.0274), em trâmite na 1ª Vara Cível de Itápolis/SP.

- ✓ Processo nº 583.00.2012.105548-8/000000-000, em trâmite na 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital.
- ✓ Processo nº 583.00.2012.105549-0/000000-000 (0105549-73.2012.8.26.0100), em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.
- ✓ Processo nº 12222.2013.5.15.0161, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo nº 0000687-19.2012.5.15.0032, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0138300-97.2009.5.15.0093, em Trâmite na Vara do Trabalho de Campinas/SP - TRT15.
- ✓ Processo nº 0194798-75.2008.8.19.0001, em trâmite na 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
- ✓ Processo nº 0005237-66.2009.8.26.0659, em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 0105549-73.2012.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 0197500-26.2006.5.15.5013, em trâmite na 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0038975-58.2018.8.26.0100, em trâmite na 5ª Vara Cível de São Paulo.
- ✓ Processo nº 0012390-19.2016.5.15.0092, em trâmite na Vara do Trabalho de Campinas/SP TRT15.
- ✓ Processo nº 0000658-66.2012.5.15.0129, em trâmite no TRT 15 Comarca de Campinas/SP
- ✓ Processo nº 0011127-34.2016.5.15.0097 em trâmite na 4ª Vara Cível de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo nº 0006653-06.2008.8.26.0659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP
- ✓ Processo nº 1001780-28.2017.8.26.0659, em trâmite no 1º Ofício Judicial de Vinhedo/SP.
- ✓ Processo nº 0011192-07.2017.5.15.0093, em trâmite perante a Assessoria de Execução II de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0010437-39.2016.5.15.0021 em trâmite no TRT 15 Assessoria de Execução I de JUNDIAÍ/SP.
- ✓ Processo nº 0011960-52.2016.5.15.0097 em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí.
- ✓ Processo nº 0011225-52.2021.5.15.0094 em trâmite na Assessoria de Execução II de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0000687-19.2012.5.15.0032 em trâmite na Assessoria de Execução II de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0038975-58.2018.8.26.0100 em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central Cível.

DO CERTAME:

PRAÇA ÚNICA: Iniciará no dia 27/10/2025 às 14h40min e encerrará no dia 27/11/2025 às 14h40min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 7.302.822,11 (sete milhões, trezentos e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e onze centavos) que corresponde 50% do valor da avaliação em 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.

DA DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE ÚNICO – OS BENS SERÃO ALIENADOS EM CONJUNTO NÃO PODENDO RECEBER LANCE DE FORMA INDIVIDUAL.

“CASA PRINCIPAL E ANEXOS NOS TERMOS DAS MATRÍCULAS ABAIXO DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA”, SITUADA NO MUNICÍPIO DE VINHEDO”.

MATRÍCULA 2.594 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

IMÓVEL: A unidade autônoma constituída pelo terreno designado lote n.º 04 da quadra "67", do "Condomínio Estância Marambaia", situada no Município de Vinhedo, o qual assim se descreve: mede 20,00m de frente para a Rua Batatais, igual medida nos fundos (confrontando com o lote 16); da frente aos fundos de ambos os lados mede 41,00m (confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote 05 e do lado esquerdo com o lote 03), encerrando a área de 820,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.818 avos nas áreas comuns do condomínio. CADASTRO MUNICIPAL: 05.067.009-2.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Um terreno com ÁREA CONSTRUÍDA DE 198,93M² tendo bom acabamento. AVALIADO em R\$ 1.446.255,00, em abril de 2018 – Fls. 1153, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: Rua Batatais n. 225, Condomínio Marambaia – Vinhedo.

MATRÍCULA 2.595 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

A unidade autônoma constituída pelo terreno designado lote n.º 7 da quadra "67", do "Condomínio Estância Marambaia", situada no Município de Vinhedo, o qual assim se descreve: mede 20,00m de frente para a Rua Batatais, igual medida nos fundos (confrontando com o lote 19); da frente aos fundos de ambos os lados mede 41,00m (confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote 08 e do lado esquerdo com o lote 06), encerrando a área de 820,00m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.818 avos nas áreas comuns do condomínio. CADASTRO MUNICIPAL: 05.067.006-6.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Um terreno com RAMPA E SALÃO DE FESTAS COM CHURRASQUEIRA aproximadamente uns 200,00m². tendo bom acabamento. AVALIADO em R\$ 1.150.000,00, em abril de 2018 – Fls. 1157, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Localização: Rua Batatais, n. 301 – Condomínio Marambaia – Vinhedo.

MATRÍCULA 2.596 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

A unidade autônoma constituída pelo terreno designado lote n.º 8 da quadra "67", do "Condomínio Estancia Marambaia", situada no Município de Vinhedo, o qual assim se

descreve: mede 20,00m de frente para a Rua Batatais, igual medida nos fundos (confrontando com o lote 20); da frente aos fundos de ambos os lados mede 41,00m (confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote 09 e do lado esquerdo com o lote 07), encerrando a área de 820,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.818 avos nas áreas comuns do condomínio. CADASTRO MUNICIPAL: 05.067.005-8.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Um terreno com **ÁREA CONSTRUÍDA DE 305,60M², GARAGEM E QUADRA DE TÊNIS**, tendo bom acabamento. **AVALIADO em R\$ 1.819.600,00 em abril de 2018 – Fls. 1159**, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Localização:** Rua Batatais n. 321, Condomínio Marambaia – Vinhedo

MATRÍCULA 2.598 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

IMÓVEL: A unidade autônoma designada “Lote 5-6” constituída pela unificação dos **Lotes n.ºs 05 e 06 da quadra “67”, do “Condomínio Estância Marambaia”**, situada no Município de Vinhedo, a qual assim se descreve: tem início no ponto A, situado no alinhamento da Rua Batatais, divisa com o lote n.º 04 da Quadra 67 e área em questão: daí segue em direção „ ponto B, com 41,00m em reta, (confrontando com o lote 04); daí deflete à direita e segue em direção ao ponto C com 40,00m em reta (confrontando mm os fundos dos lotes 17 e 18); daí deflete à direita e segue em direção ao ponto D com 41,00m, confrontando com o lote 07), finalmente deflete à direita e segue ao ponto A inicial, com 40,00m em reta, acompanhando o alinhamento e confrontando com a Rua Batatais), encerrando a área de 1.640,00a°, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2.818 a Nos nas áreas comuns do condomínio. **Sobre o descrito lote está edificado a PRÉDIO RESIDENCIAL, Nº 271, DA RUA BATATAIS, COM 648,30M² DE ÁREA CONSTRUÍDA.** **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Dois terrenos nº 05 e 06 da quadra 67 medindo 1.640,00m², e **COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 780,20M²**, tendo ótimo acabamento. **AVALIADO em R\$ 5.401.000,00 em abril de 2018 – Fls. 1155**, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: Rua Batatais n. 271, Condomínio Marambaia – Vinhedo.

DEPOSITÁRIO: JUAN CARLOS CRUZ SANCHES, CPF 399.786.808-53.

DO ÔNUS: Consta PENHORA no rosto dos autos expedida pelo processo n.º 0011192-07.2017.5.15.0093, em trâmite na Assessoria de Execução II de Campinas/SP.

MATRÍCULA 2.594 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1139-1140. Consta **Av. 2 – HIPOTECA** em favor de BANCO ABN AMRO REAL S.A, CNPJ 33.066.408/0001-15. Consta **Av. 3 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução e PENHORA na Av. 7** do processo nº 583.00.2008.193593-6/000000-000, da 29ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo. Consta **R. 5 – HIPOTECA** em favor de BANCO SANTANDER S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42. Consta **Av. 6 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 659.01.2012.000676-2/000000-000, da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 08 - PENHORA** nos autos do processo 274.01.2008.007621-6/000000-000 em trâmite na 1ª

Vara Cível de Itápolis/SP. Consta **AV.9 - ARRESTO** no processo 583.00.2012.105548-8/000000-000 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital. Consta **Av. 10 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 583.00.2012.105549-0/000000-000, da 11ª Vara Cível, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta **Av. 11 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 00006871920125150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. PENHORA** na **Av. 14** nos autos do processo 01383009720095150093 em trâmite no TRT 15 Comarca de Campinas/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo 0194798-75.2008.8.19.0001 em trâmite na 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta **AV. 17 - PENHORA** nos autos do processo 0000676-91.2012.8.26.0659 em trâmite na 1ª Vara Cível de Vinhedo. Consta **Av.19 – PENHORA** do processo 00052376620098260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **Av.20 – PENHORA** do processo 0105549-73.2012.8.26.0100 em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **Av. 21 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 01975002620065155013 da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **Av. 22 – PENHORA** processo nº 0000658-66.2012.5.15.0129 em trâmite no TRT 15 Comarca de Campinas/SP. Consta **Av.23 – PENHORA** do processo 0006653062008.8260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **Av.24 – PENHORA** do processo 0011127-34.2016.5.15.0097 em trâmite na 4ª Vara Cível de Jundiaí/SP.

MATRÍCULA 2.595 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1139-1140. Consta **Av. 2 – HIPOTECA** em favor de **BANCO ABN AMRO REAL S.A**, CNPJ 33.066.408/0001-15. Consta **Av. 3 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução e PENHORA na Av. 7** do processo nº 583.00.2008.193593-6/000000-000, da 29ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo. Consta **R.05. – HIPOTECA** em favor de **BANCO SANTANDER S.A**, CNPJ 90.400.888/0001-42. Consta **Av. 6 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 659.01.2012.000676-2/000000-000, da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 08 - PENHORA** nos autos do processo 274.01.2008.007621-6/000000-000 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itápolis/SP. Consta **AV.9 - ARRESTO** no processo 583.00.2012.105548-8/000000-000 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital. Consta **Av. 10 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 583.00.2012.105549-0/000000-000, da 11ª Vara Cível, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta **Av. 11 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 00006871920125150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo 0194798-75.2008.8.19.0001 em trâmite na 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta **AV. 16 - PENHORA** nos autos do processo 00066530620088260659 em 659-182/12 em trâmite na 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 18 - PENHORA** nos autos do processo 00052376620098260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **Av.19 – PENHORA** do processo 0105549-73.2012.8.26.0100 em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **Av. 20 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 01975002620065155013 da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **Av.21 – PENHORA** do processo 0038975-58.2018.8.26.0100 em trâmite na 5ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **Av.22 – PENHORA** do processo 00066530620088260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. **AV.23 – PENHORA**, do processo 1001780-28.2017.8.26.0659, em trâmite no 1º Ofício Judicial de

Vinhedo/SP. **AV.24 – PENHORA**, do processo 0010421.18.2018.515.0032, em trâmite na Comarca de Campinas/SP.

MATRÍCULA 2.596 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1139-1140. Consta **Av. 2 – HIPOTECA** em favor de BANCO ABN AMRO REAL S.A, CNPJ 33.066.408/0001-15. Consta **Av. 3 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução e PENHORA na Av. 7** do processo nº 583.00.2008.193593-6/000000-000, da 29ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo. Consta **R.05. – HIPOTECA** em favor de BANCO SANTANDER S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42. Consta **Av. 6 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 659.01.2012.000676-2/000000-000, da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 08 - PENHORA** nos autos do processo 274.01.2008.007621-6/000000-000 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itápolis/SP. Consta **AV. 9 - ARRESTO** no processo 583.00.2012.105548-8/000000-000 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital. Consta **Av. 10 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 583.00.2012.105549-0/000000-000, da 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta **Av. 11 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 00006871920125150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo 0194798-75.2008.8.19.0001 em trâmite na 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta **AV. 16 - PENHORA** nos autos do processo 0000676-91.2012.8.26.0659-182/12 em trâmite na 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 18 - PENHORA** nos autos do processo 00052376620098260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **Av.19 – PENHORA** do processo 0105549-73.2012.8.26.0100 em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **Av. 20 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 01975002620065155013 da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **Av. 21 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 0012390-19.2016.515.0092 da Vara do Trabalho de Campinas/SP TRT15. Consta **Av. 22 – penhora** processo nº 00066530620088260659 da 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.

MATRÍCULA 2.598 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE VINHEDO/SP:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1139-1140, processo averbado na **AV. 6**. Consta **Av. 2 – HIPOTECA** em favor de BANCO ABN AMRO REAL S.A, CNPJ 33.066.408/0001-15. Consta **Av. 3 – DISTRIBUIÇÃO de AÇÃO DE EXECUÇÃO e PENHORA na Av.8** do processo nº 583.00.2008.193593-6/000000-000, da 29ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo. Consta **R.05. – HIPOTECA** em favor de BANCO SANTANDER S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42. Consta **Av. 7 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 659.01.2012.000676-2/000000-000, da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 09 - PENHORA** nos autos do processo 274.01.2008.007621-6/000000-000 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itápolis/SP. Consta **AV. 10 - ARRESTO** no processo 583.00.2012.105548-8/000000-000 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital. Consta **Av. 11 – DISTRIBUIÇÃO de ação de execução** processo nº 583.00.2012.105549-0/000000-000, da 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta **AV. 12- INDISPONIBILIDADE** processo nº 00006871920125150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. 13 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo

01383009720095150093, do TRT15. Consta **AV. 14 – PENHORA** nos autos do processo 0194798-75.2008.8.19.0001 em trâmite na 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta **AV. 15 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 00003312420125150032 da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. 17 - PENHORA** nos autos do processo 0000676-91.2012.8.26.0659-182/12 em trâmite na 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **AV. 18 - PENHORA** nos autos do processo 00052376620098260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP. Consta **Av.19 – PENHORA** do processo 0105549-73.2012.8.26.0100 em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta **Av. 20 – INDISPONIBILIDADE** processo nº 01975002620065155013 da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV. 21 - PENHORA** nos autos do processo 00066530620088260659 em trâmite na 2ª Vara Cível de Vinhedo/SP.

Observações:

a) 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*

Conforme planilha enviada pelo Condomínio, consta inadimplência até 17/02/2023 na importância de R\$ 531.238,40 (quinhentos e trinta e um mil duzentos e trinta e oito reais e quarenta centavos). ** Conforme informação da municipalidade a folhas 1268/1275, constam os débitos tributários de R\$ 436.297,45 (quatrocentos e trinta e seis mil duzentos e noventa e sete reais e quarenta e cinco centavos). Tais débitos devem ser atualizados através de pesquisa de responsabilidade do arrematante.

b) Eventual regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas.

c) Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante.

d) 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.

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\$ 7.049.492,04 (sete milhões, quarenta e nove mil, quatrocentos e noventa e dois reais e quatro centavos) em 04/2023 – fls. 1149/1150.

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.

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 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 remissão 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 juridico@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 agosto de 2025.

Dr. Sang Duk Kim
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754