

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **THIAGO GARCIA NAVARRO SENNE CHICARINO**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste 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: 0000917-11.2019.8.26.0533 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. (PROCESSO PRINCIPAL 1003722-90.2014.8.26.0533.)

EXEQUENTE: SIDNEI DIAS DA SILVA, CPF/MF 279.765.838-83.

EXECUTADOS: SIMONI CRISTINA DOS SANTOS, CPF/MF 175.653.528-02.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Santa Barbara D'Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001- 52, na pessoa do procurador.
- ✓ Usufrutuária: Maria Aparecida Ferreira dos Santos – CPF/MF: 087.603.128-90 – nascida aos 08/01/1948.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 27/10/2025 às 16h15min e encerrará no dia 30/10/2025 às 16h15min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 341.497,22 (trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e noventa e sete reais e vinte e dois 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 16h15min e se encerrará no dia 27/11/2025 às 16h15min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 170.748,61 (cento e setenta mil, setecentos e quarenta e oito reais e sessenta e um 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: NUA PROPRIEDADE - IMÓVEL constituído por um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no loteamento denominado “JARDIM VISTA ALEGRE” identificado pelo lote 32-A, resultado da subdivisão do lote 32 da quadra 08,

com frente para a Rua da Alegria medindo cinco metros (5,00m) de frente, mesma medida na face dos fundos, onde confronta com parte do lote 09, por vinte e cinco metros (25,00m) de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 32-B e 33, perfazendo a área superficial de 125,00 metros quadrados.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE FLS. 50 – CASA RESIDENCIAL COM CONSTRUÇÕES em alvenaria, sendo a área total construída aproximada de 101,60m².

Localização: Rua da Alegria No 241 no Jardim Vista Alegre – Cidade de Santa Barbara D’Oeste/SP.

AVALIADO: R\$ 251.909,91 (duzentos e cinquenta e um mil e novecentos e nove reais e noventa e um centavos), em outubro de 2020 – média das avaliações de Fls. 50/55/56 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual foi concordado por ambas as partes sem impugnação, fls. 68/69

MATRÍCULA 58.172 DO CRI DA CIDADE DE SANTA BARBARA D’OESTE/SP.

Cadastro Prefeitura: 15.06124.12.84.0063.01.001.

DO ÔNUS: R.02 – DOAÇÃO – LAZARO ANTONIO DOS SANTOS e sua cômjuge MARIA APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS, doaram a nua propriedade do imóvel na proporção de 75% para SIMONI CRISTINA DOS SANTOS, e na proporção de 25% para SIDNEI DIAS DA SILVA. Conforme R.03 E AV.4 O USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel fica em sua totalidade reservado a MARIA APARECIDA FERREIRA DOS SANTOS.

No processo principal, se depreende da escritura pública, acostada aos autos à pág. 63/64, doação do imóvel, que à época consistia em um lote de terreno, fora feita na proporção de 25% para o Sidnei Dias da Silva e 75% para Simoni Cristina dos Santos com reserva de usufruto, conforme sentença, o usufruto não impede a alienação judicial do bem, já que, tratando-se, o usufruto, de direito real sobre coisa alheia, eventual adquirente do imóvel deverá respeitar o direito dos usufrutuários, enquanto perdurar o usufruto(vitalício) – ao final foi decidido na r. sentença com transito e julgado: *cabendo ao autor a proporção 25% sobre o terreno, diante da doação informada, e 50% da construção edificada, totalizando, portanto, a proporção de 37,5% do imóvel, percentual este ao qual fará jus frente ao produto obtido com a venda do imóvel (que, à toda evidência, dar-se-á em relação à totalidade do imóvel, e não à construção e terreno individualmente considerados).*

Não foi possível consulta de débitos fiscais e/ou dívida ativa, sendo ônus do arrematante a pesquisa in loco. **Consta a construção de uma casa, com área aproximada de 101,60 metros quadrados do bem descrito na matrícula n. 58.172 – CRI Santa Barbara D’Oeste, assim, a regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante**, inclusive o pagamento de impostos e taxas e demais atos necessários. 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

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 IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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 e www.jornaldosleiloes.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. **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.**

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.).

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 remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

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. Thiago Garcia Navarro Senne Chicarino
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754