

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Marcio Estevan Fernandes**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí 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: **1013568-56.2016.8.26.0309/01**

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

EXEQUENTE: OLIVA OS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF 50.035.237/0001-86, por seu representante legal.

EXECUTADOS: LA PIETRA ORIGINALE RESTAURANTE LTDA, por seu representante legal Elizabeth Gouveia Correa, inscrita no CNPJ/MF 18.228.854/0001-95; ARMANDO JOSÉ LUIZ CORREA, inscrito no CPF/MF 065.291.518-34; RODOLFO LUIZ CORREA, inscrito no CPF/MF 083.068.308-90; LUCIANA GOMES VALLI CORREA CPF/MF 257.299.148-90; SANDRO SEVERINO DA SILVA CPF/MF 257.299.148-90 e JOSENETE SANTANA SILVA CPF/MF 767.887.314-34.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Jundiaí, CNPJ/MF nº 45.780.103/0001-50, na pessoa do procurador.
- ✓ Edgar Franco – CPF/MF: 147.542.908-87 e sua mulher Sebastiana da Cunha Franco CPF/MF: 147.542.908-87.
- ✓ Laersio Jacinto Gavassa – CPF/MF: 820.660.438-34 e sua mulher Maria das Graças Gavassa, CPF/MF: 119.324.018-22.
- ✓ Eleonora Klinger – CPF/MF: 024.381.038-50.
- ✓ Ronaldo Donizete Ferreira – CPF: 155091798-64.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **10/11/2025 às 14h40min** e encerrará no dia **13/11/2025 às 14h40min**.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 1.800.998,11 (um milhão, oitocentos mil, novecentos e noventa e oito reais e onze centavos)**, para setembro 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 **13/11/2025 às 14h40min** e se encerrará no dia **10/12/2025 às 14h40min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 900.499,05 (novecentos mil, quatrocentos e noventa e nove reais e cinco 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: DOS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DO EXECUTADO RODOLFO LUIZ CORREA SOBRE O IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO sob número três (03) da Quadra “G” da regularização Fundiária de Interesse Específico denominada “Santa Rosa” procedida na gleba de terras destacada de maior porção do Sítio Santa Rosa, situada nesta cidade e comarca, com a área de 1.000,00 metros quadrados, que assim descreve: Fazendo frente para a Rua 6, distando 44,13 metros do alinhamento da Rua 5, na intersecção com o lote 03 da Quadra “G”, medindo de frente 20,00 metros em reta; lado direito de quem da Rua 6 olha o imóvel, medindo 50,00 metros em reta, confrontando com o lote 02 da quadra “G”; lado esquerdo de quem da rua 6 olha o imóvel, medindo 50,00 metros em reta, confrontando com o lote 04 da quadra “G”; aos fundos medindo 20,00 metros em reta, confrontando em 1,00 metro com o lote 11 da quadra “G” e em 19,00 metros com lote 06 da Quadra “G”.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AS FLS. 368: preço médio atual do metro quadrado de terreno em condomínios fechados com portaria na região gira em torno de R\$ 700 (setecentos reais) e que o valor médio de área construída gira em torno de R\$ 3.000 (três mil reais) o metro quadrado, dirigi-me à Avenida Santa Elisa nº 2000 Rua interna Cristal (antiga Rua Ametista), Lote nº 03 – Quadra G, B numeração atual nº 64 - Corrupira – Jundiaí onde constatei, além do terreno, a presença de uma área construída de 330m² (trezentos e trinta metros quadrados), consulta ao carnê IPTU, residência com três quartos, suíte, lavabo, sala, escritório, cozinha, lavanderia, quarto do lado de fora e garagem. Portanto estimo o valor total do imóvel, por multiplicação e somados respectivos valores médios de mercado e metragens do terreno e aos correspondentes de área construída em R\$ 1.690.000,00 (um milhão e seiscentos e noventa mil reais).

AVALIADO: R\$ 1.690.000,00, em abril de 2024 – Fls. 368 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

MATRÍCULA 153.842 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE JUNDIAÍ/SP.
DEPOSITÁRIO: RODOLFO LUIZ CORREA, CPF: 083.068.308-90

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. 365. Consta AV.01/15842 - **BLOQUEIO** nos autos do processo 1013568-56.2016.8.26.0309 em trâmite na 4ª Vara Cível de Jundiaí/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 20.961,48 (vinte mil, novecentos e sessenta e um reais e

quarenta e oito centavos), conforme consulta em 21 de novembro de 2024. 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:

- a) ante ao princípio da continuidade do registro imobiliário, que impede o registro da penhora na matrícula do imóvel, em razão de estar sendo penhorado tão somente os direitos a ele inerentes, ad cautelam, determino o bloqueio da matrícula de n. 153.842, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca
- b) não há óbice à constrição do imóvel dos garantidos, já que sua situação encontra exceção no disposto no art. 3º, VI, da Lei nº 8.009/90, ou seja, a impenhorabilidade do bem de família não pode ser por eles invocada.

Constatação: Comprovou a cadeia de transmissões dos direitos sobre o bem, a partir dos contratos particulares de compromisso de compra e venda de fls. 140/143 (do Sr. Edgard e esposa ao Sr. Laersio Jacinto Gavassa); de fls. 144/145 (do Sr. Laersio a Sra Eleonora Klinger); de fls. 146/147 (da Sra. Eleonora ao Sr. Ronaldo Donizete Ferreira); e de fls. 148/150 (do Sr. Ronaldo ao executado Rodolfo), assim, penhora deferida nos termos do artigo 835, XII, do NCPC

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\$ 240.596,48 (Duzentos e quarenta mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e oito centavos) novembro/2017 – fls.139.

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 será

aceito proposta no curso do leilão: “Agravado 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.” (Agravado 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, 9 de setembro de 2025.

Dr. Marcio Estevan Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754