

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SERRA NEGRA

FORO DE SERRA NEGRA

2ª VARA

Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Processo Digital nº: **0001081-81.2019.8.26.0595**
 Classe: Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **ESPOLIO DE ELIAS ANTONIO JORGE NUNES**
 Executado: **Vladimir Wolf e outro**

Justiça Gratuita

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO VLADIMIR WOLF E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda movida por ESPOLIO DE ELIAS ANTONIO JORGE NUNES em face de VLADIMIR WOLF E OUTRO, PROCESSO Nº 0001081-81.2019.8.26.0595

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara, do Foro de Serra Negra, Estado de São Paulo, Dr(a). JULIANA MARIA FINATI, na forma da Lei, etc.

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: 0001081-81.2019.8.26.0595 - Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda - Processo principal 1000745- 31.2017.8.26.0595.

EXEQUENTE: ESPOLIO DE ELIAS ANTONIO JORGE NUNES, inscrito no CPF/MF 335.887.328-53, por sua inventariante, Sra. Sara Garcia Jorge Nunes - CPF nº: 16762485871.

EXECUTADOS: WLADIMIR WOLF, inscrito no CPF/MF 116.989.188-87 e MARINA CONSTANTINO WOLF, inscrita no CPF/MF 222.497.248-22.

INTERESSADOS:

✓ ARIEL FAZOLIN ALVES - OAB/SP N.º 370.697.

✓ FLÁVIO ROBERTO DE LUCCAS LOURENÇO – OAB/SP 363.512.

✓ ONDINA GOMES DA SILVA, CPF/MF 024.446.128-76 - Processo 0011217-22.2017.5.25.0060 em trâmite na Vara do Trabalho de Amparo/SP.

✓ Condomínio Edifício Praias de Montecarlo e San Remo – CNPJ/MF 62.299.664/0001-50.

✓ BANCO PANAMERICANO S/A – CNPJ/MF 59.285.411/0001-13 - Processo nº 0818799-31.1995.8.26.0100 - 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

✓ Prefeitura Municipal de Guarujá, CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04, na pessoa do procurador.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERRA NEGRA
FORO DE SERRA NEGRA
2ª VARA

 Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

- ✓ Processo nº 1000002-11.2023.8.26.0595 em trâmite na 1ª Vara Cível de Serra Negra/SP - inventário
- ✓ Processo nº 1008265-18.2022.8.26.0223 em trâmite na 2ª Vara Cível de Guarujá/SP.
- ✓ Processo nº 0000313-92.2018.8.26.0595 em trâmite na 2ª Vara Cível de Serra Negra/SP.
- ✓ Processo n. 0000246-90.2020.8.26.0035 em trâmite na Vara Única do Foro de Aguas de Lindoia
- ✓ Processo 1016487-38.2023.8.26.0223.

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no dia **10/11/2025 às 15h10min** e encerrará no dia **13/11/2025 às 15h10min**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 333.071,35 (trinta e três mil e setenta e um reais e trinta e cinco 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 15h10min** e se encerrará no dia **10/12/2025 às 15h10min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 166.535,67 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta e sete 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: MATRÍCULA 40.565 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Guarujá/SP. Apartamento tipo B nº 32, localizado no 3º andar do Edifício PRAIAS DE MONTECARLO (Bloco A), que faz parte do CONDOMÍNIO PRAIAS DE MONTECARLO (bloco A), e PRAIAS DE SAN RENO (bloco B), situado a Avenida D. Pedro I nº 986, no loteamento JARDIM TRÊS MARIAS, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, possuindo a área construída de 123,440 metros quadrados, sendo 96,100 metros quadrados de área útil e 27,330 metros quadrados de área comum, a ele cabendo uma fração ideal de terreno equivalente à 44,9552 metros quadrados, ou 1,9687% do todo, confrontando pela frente com o recuo frontal do prédio, área comum do condômino que dá para Avenida D. Pedro I; pelo lado direito, com a área de circulação externa, área comum do condomínio que dá para o Bloco B; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 31 e pelos fundos com apartamento nº 33 me hall de circulação. MATRÍCULA Nº 40.566 DO CRI DO GUARUJÁ/SP - Box de garagem nº 30, localizado no andar térreo do Condomínio Praias de Montecarlo (bloco A) e Praias de San Remo (bloco B), situado à Avenida Dom Pedro I nº 986, no loteamento denominado Jardim Três Marias, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo área construída de 14,800 metros quadrados, sendo 12,080 metros quadrados de área útil e 2,720 metros quadrados de área comum, cabendo-lhe uma fração ideal de terreno equivalente a 2,8087 metros quadrados ou 0,1230% do todo, confrontando pela frente com a área de manobras, pelo lado direito com o box n. 31, pelo lado esquerdo com a área de manobras e pelos fundos com o box n. 29 – Cadastro na Municipalidade 3.0052.049.014 – Av.8.
CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 489/505 – Foi vistoriado o apartamento nº 34, similar ao avaliando, no mesmo andar. O Condomínio Edifício Praias de Monte Carlo e Praias de San trata-se de um condomínio residencial composto por dois blocos de apartamentos, sendo o Bloco A o Edifício Praias de Monte Carlo e o Bloco B o Edifício Praias de San Remo, cada qual com entrada e elevadores individuais. **O Condomínio também conta com garagem, salão de**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERRA NEGRA
FORO DE SERRA NEGRA
2ª VARA

 Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

jogos e piscina no pavimento térreo. O apartamento avaliando nº 32, situado no 3º andar do Bloco A – Edifício Praias de Monte Carlo é objeto da matrícula nº 40.565 do CRI Guarujá. Possui área útil total de 96,11 m² distribuído pelas seguintes dependências: **sala com terraço, cozinha, área de serviço, dois banheiros sociais e três dormitórios, sendo uma suíte. O imóvel possui direito a 1 vaga de garagem demarcada.** O imóvel pode ser classificado como “apartamento padrão médio com elevador”.

LOCALIZAÇÃO: Av. Dom Pedro I nº 986, apto. 32 do Edifício Praias de Monte Carlo (Bloco A) e vaga de garagem, pertencente ao Condomínio Praias de Monte Carlo e Praias de San Remo, Jardim Três Marias, Guarujá/SP.

AVALIADO: R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), em setembro de 2023 – Fls. 504 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrículas 40.565 e 40.566 ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Guarujá/SP.

DEPOSITÁRIO: Wladimir Wolf, CPF: 116989188-87 e Marina Constantino Wolf, CPF: 222497248-22

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 332, devidamente averbado na AV.11/40.565 e da vaga de garagem às folhas 721 com os termos às folhas 730. Consta R.09/40.565 **VENDA E COMPRA**. Consta AV. 10/40.565 e na Av.10/40.566 - **PENHORA** nos autos do processo 0000313-92.2018.8.26.0595 em trâmite na 2ª Vara Cível de Serra Negra/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Guarujá, **não consta DÉBITOS FISCAIS vencidos, apenas a vencer**, conforme consulta em 28 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.

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\$ 420.903,72 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e três reais e setenta e dois centavos) junho/2023 – fls.431.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERRA NEGRA
FORO DE SERRA NEGRA
2ª VARA

 Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 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 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SERRA NEGRA
FORO DE SERRA NEGRA
2ª VARA

 Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

ARREMATAÇÃO 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 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.”

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SERRA NEGRA****FORO DE SERRA NEGRA****2ª VARA****Praça Barão do Rio Branco, nº 71, -, Centro - CEP 13930-000, Fone: (19) 3892-2364, Serra Negra-SP - E-mail: serranegra2@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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.

Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Serra Negra, aos 22 de setembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA