

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 n.º 0000928-29.2023.8.26.0362

Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

EXEQUENTE: NADIR CANAL JUNIOR, CPF/MF n.º 131.644.728-62.

EXECUTADOS: AISLAN BENEDITO, CPF/MF nº 333.080.588-98, NEUSA DUARTE BENEDITO, CPF/MF nº 100.083.608-80.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, CNPJ/MF 46.413.431/0001-50, na pessoa do procurador.
- ✓ Coproprietários REGINALDO BENEDITO, CPF/MF sob o nº 281.926.698-31, e sua cônjuge Sra. ANA RITA BELI BENEDITO, CPF/MF sob o nº 182.064.708-08; EDENILSON BENEDITO, CPF/MF sob o nº 294.619.478-79.
- ✓ Processo nº 101497-13.2016.8.26.0362 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP.
- ✓ Processo nº 0010138-43.2015.5.15.0071 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Guaçu.
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 05/01/2026 às 15:00 horas e encerrará no dia 08/01/2026 às 15:00 horas.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 161.592,66 (cento e sessenta e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e sessenta e seis 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 08/01/2026 às 15:00 horas e se encerrará no dia 05/02/2026 às 15:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 121.194,50 (cento e vinte e um mil, cento e noventa e quatro reais e cinquenta centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Observação: conforme despacho de fls. 189/190, 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: LOTE DE TERRENO, sob nº 15, DA QUADRA "I", do loteamento denominado JARDIM SÃO PEDRO, situado nesta cidade e comarca, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida São Pedro, 10,00 metros no fundo onde confronta com o lote 37; por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 14 e do outro lado com o lote 16.

AV.03/49.827: Sobre o imóvel foi edificado UM PRÉDIO RESIDENCIAL com 44,34m² de área construída que recebeu o nº 520 da Avenida São Pedro.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO por oficial de justiça fls. 142 Sobre o imóvel foi edificado UM PRÉDIO RESIDENCIAL com 44,34m² de área construída que recebeu o nº 520 da Avenida São Pedro. Imóvel Locado: Conforme certidão do Oficial de Justiça (fls. 137), o imóvel encontra-se ocupado por inquilino.

Localização: Avenida São Pedro n. 520 -Jd. São Pedro – Mogi Guaçu/SP.

O direito de preferência do locatário não alcança os casos de venda por decisão judicial (Art. 32 da Lei 8.245/1991).

AVALIADO: R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), em novembro de 2024 – Fls. 142 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula: nº 49.827 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu/SP.
Código Cartográfico: IC-NE-32.09.13.004.000.

DEPOSITÁRIO: AISLAN BENEDITO, CPF/MF nº 333.080.588-98, NEUSA DUARTE BENEDITO, CPF/MF nº 100.083.608-80.

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 50% da executada e 16,666% do executado do processo em epígrafe, fls. 116. Consta **AV. 10 - PENHORA** sobre 50% do imóvel nos autos do processo 101497-13.2016.8.26.0362 da 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu. Consta **AV. 11 - PENHORA** sobre 50% do imóvel nos autos do processo 0010138-43.2015.5.15.0071 da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu. Não foi possível a consulta de **DÉBITOS FISCAIS** por falta de informações sobre a inscrição imobiliária, assim, cabe ao interessado realizar a verificação junto à Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu. Houve due diligence e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado. 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.

Constatação: decisão de fls. 104 que deu por citados todos os devedores, garantindo, desta forma, o regular prosseguimento do presente cumprimento de sentença sem quaisquer vícios.

O bem será levado a leilão na integralidade, ainda que a constrição seja de 50%, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução nos termos do artigo 843 e parágrafos do CPC

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\$ 116.478,51 para agosto de 2025, folhas 198

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 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 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.

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 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, 11 de setembro de 2025.

Dr. Roginer Garcia Carniel
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754