

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

A Exma. Sra. Dra., **Juíza de Direito Elizabeth Shalders De Oliveira Roxo** da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbará 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 N.º 0007585-76.2011.8.26.0533 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: FORMULÁRIO COVOLAN LTDA, CNPJ 02.214.689/0001-82, por seu representante legal FABIO JOSÉ COVOLAN, CPF 295.163.258-40

EXECUTADO: LOCABAL PRODUTOS DE BELEZA LTDA, CNPJ 69.042.059/0001-49 por seu representante legal e demais coobrigados JÚLIO TIETE FIGUEIREDO JUNIOR, CPF 137.261.458-34.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Nova Odessa, CNPJ/MF nº 45.781.184/0001-02, na pessoa do procurador.
- ✓ Copossuidora Andrea Cristina Bueno, CPF 155.879.138-80.
- ✓ José Messias Spósito CPF/MF: 004.912.708-01 e sua mulher Elisabeth Rosa Sensuline Sposito CPF/MF: 786.953.848/53.
- ✓ CONDOMINIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS – CNPJ/MF: 04.937.832/0001-90.
- ✓ processo de nº 0000382-43.2021.8.26.0394 (processo principal 1013222-05.2016.8.26.0019), em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Nova Odessa/SP
- ✓ Processo: 0011920-35.2018.5.15.0086 – Vara do Trabalho de Santa Barbara D' Oeste/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 05/01/2026 às 16h40min e encerrará no dia 08/01/2026 às 16h40min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.130.493,89 (um milhão, cento e trinta mil, quatrocentos e noventa e três reais e oitenta e nove centavos), para outubro 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 16h40min e se encerrará no dia 05/02/2026 às 16h40min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 904.395,11 (novecentos e quatro mil, trezentos e noventa e cinco reais e onze centavos), 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 (artigo 891 parágrafo único do CPC), que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS ENTABULADOS NA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, FLS. 258/260 (ARQUIVADO NO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS NOVA ODESSA/SP – LIVRO 277 – PÁGINA 258/260). “APARTAMENTO N° 1003 (DUPLEX), LOCALIZADO NO 10º/11º PAVIMENTO TIPO OU 12º/13º ANDAR, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS”, à Rua Duque de Caxias n° 318, situado no Centro, em Nova Odessa, composto de três (3) dormitórios, sendo uma suíte com sacada, banheiro social, circulação, sala de jantar, sala de estar, despensa e hall de entrada, escada de acesso ao pavimento superior, que contem sala, varanda, churrasqueira e W.C., possuindo a área útil de 150,72m² (inclusos 40,27m² de área construída do pavimento superior), área comum de 69,92m², área de garagem de 23,06m², área total de 243,70 m², e área privativa descoberta de 73,27m² (pavimento superior), correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,2674% (57,32m²), cujo terreno é designado como LOTE CADASTRO (0069), com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se num ponto e segue em linha reta 20,90 metros, confrontando com a Rua Duque de Caxias; daí deflete à direita e segue em linha reta 52,50 metros, confrontando com os lotes cadastro (0082) e (0157); daí deflete à direita e segue em reta 4,00 metros, confrontando com o lote cadastro (0167); daí deflete à esquerda e segue em reta 52,50 metros, confrontando com os lotes cadastros n°s (0167), (0177) e (0210); daí deflete à direita e segue em reta 12,50 metros, confrontando com a Rua Anchieta; daí deflete à direita e segue em reta 52,50 metros, confrontando com os lotes cadastro n°s (0272), (0341), (0356) e (0367); daí deflete à esquerda e segue em reta 4,40 metros, confrontando com o lote cadastro (0367); daí deflete à direita e segue em reta 52,50 metros, confrontando com o lote cadastro (0048), total de 1.753,50 metros quadrados, ficando vinculadas ao apartamento, **duas (2) vagas de garagem cobertas sob n.ºs 43 (quarenta e três) e 44 (quarenta e quatro), localizadas no pavimento térreo.” - Cadastro Municipal: n° 25.00020-0069.39 – Antiga Matrícula 96.535 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Americana/SP, a qual conforme Av.03/96.535 foi encerrada e transportada ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Odessa-SP, sob nº 26.820.**

Localização: Rua Duque de Caxias n. 318, apt. 1003 – Condomínio Residencial Duque de Caxias, na cidade de Nova Odessa/SP, Bairro: Centro, Cep: 13.460-000.

AVALIADO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) em outubro de 2019 – Fls. 318 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: JÚLIO TIETE FIGUEIREDO JUNIOR, CPF 137.261.458-34.

DO ÔNUS: Consta o “**TERMO DE PENHORA**” do processo em epígrafe em fls. 299 e 309/312. Consta na Av.02 “**INDISPONIBILIDADE**” - No Processo nº 0011920-35.2018.5.15.0086. Eventual regularização da arrematação e de baixa dos ônus na referida matrícula será de responsabilidade do 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. Consta na Av.04 “**INDISPONIBILIDADE**” dos bens de JÚLIO TIETÊ FIGUEIREDO JÚNIOR, conforme ordem do Tribunal Regional do Trabalho 15ª Região – Vara do Trabalho de Santa Bárbara D’oeste/SP – No processo nº 00119203520185150086, incluída na Central de Indisponibilidade de Bens aos 09/02/2021. Consta na Av.05 “**INDISPONIBILIDADE**” – No processo nº 00100305620215150086 – Incluída na Central de Indisponibilidade de Bens aos 03/05/2023. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista** em trâmite em face aos executados. **DÉBITOS de IPTU: R\$ 54.778,96** (cinquenta e quatro mil, setecentos e setenta e oito reais e noventa e seis centavos) em outubro de 2025. (Cf. consulta no site da prefeitura de Nova Odessa. **DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 328.890,35** (trezentos e vinte e oito mil e oitocentos e noventa reais e trinta e cinco centavos) atualizado até fevereiro de 2025. – Fls. 464/465.

Constatação:

- A) Referente ao bem constrito, foi acolhido o pedido de fraude deduzido pelo exequente e REJEITADO, POR CONSECUTÓRIO A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.
- B) Conquanto não ultimada a transferência junto ao registro, quejando preconiza o artigo 1245 CC, a escritura pública de compra e venda juntada às folhas 238/241 faz prova assaz suficiente acerca da transferência ao executado, metade ideal dos direitos possessórios. Tais direitos são suscetíveis de constrição, razão pelo qual defiro a penhora dos direitos possessórios pela totalidade do bem, resguardando a cota parte.
- C) A penhora se deu sobre a matrícula n.º 96.535 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Americana/SP, conforme Av.3 houve o transporte com abertura da matrícula n.º 26.820 do Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.

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\$ 60.805,37 (sessenta mil, oitocentos e cinco reais e trinta e sete centavos) em novembro de 2023 – fls. 383.

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, contudo, acaso o produto da arrematação não seja suficiente o saldo será de responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 1345 CC**

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**: “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 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 de 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 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, 21 de outubro de 2025.

Elizabeth Shalders De Oliveira Roxo
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754