3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **MARCIA YOSHIE ISHIKAWA**, Juiza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Valinhos 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 0002093-28.2020.8.26.0650 – Cumprimento de Sentença
Processo principal N.º 1002010-68.2015.8.26.0650
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO CHÁCARA FLORA, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 67.162.669/0001-50, por seu representante legal.
EXECUTADOS: SANDRA MARIA GOULART, inscrita no CPF/MF sob n.º 028.309.048-00.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Valinhos, CNPJ/MF nº 45.787.678/0001-02, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal – IBDF, inscrito no CNPJ/MF 33.633.413/0001-62, por seu representante legal.**
- ✓ **Processo 1007031-37.2022.8.26.0114, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Capinas/SP.**
- ✓ **Ocupante do bem**

DO CERTAME:
1ª Praça: Iniciará no **dia 08/02/2027 às 14h35 e encerrará no dia 11/02/2027 às 14h35.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 962.815,49 (novecentos e sessenta e dois mil, oitocentos e quinze reais e quarenta e nove centavos), para outubro de 2026, 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 **11/02/2027 às 14h35** e se encerrará no dia **10/03/2027 às 14h35 (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 577.689,29 (quinhentos e setenta e sete mil, seiscentos e oitenta e nove reais e vinte e nove centavos), que corresponde **60% 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: LOTE Nº 24 (VINTE E QUATRO), situado na QUADRA "C", do loteamento denominado "CHACARA FLORA", situado nesta Comarca de Valinhos, fazendo frente para a Rua Dos Ipês (Av.4 – antiga Rua n. 10), medindo: 11,00m de frente para mencionada via pública, 45,00m do lado direito (de quem do imóvel olha para a referida via pública) confrontando com o lote 25; 58,30m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 23; e 51,20m nos fundos, confrontando com o lote 01, com a area de 1.450,88m². – cadastro: 21552/00, setor 5993, quarteirão 091 da Prefeitura Municpal de Valinho/SP – CNM: 123687.2.0010017-43

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – 199/203: "Trata-se de lote de terreno com construção iniciada / em andamento localizado em condomínio fechado de alto padrão do município de Valinhos – SP, topologia: declive acentuado, posição meio da quadra, superfície: seca.

Localização: Rua dos Ipês, nº 101, Chácara Flora, CEP 13272-561, Valinhos/SP.

AVALIADO: R$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais) para 01/07/2024 – Fls. 351/354 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula nº 10.017 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos.
DEPOSITÁRIO: atual possuidor

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.89/90, certidão de penhora fls. 111/113 devidamente averbado na AV.6/10017. Consta na AV.1 (a) **Restrições Urbanísticas** imposta pela empresa loteadora, devidamente especificada na Av.8 do mencionado cartório; (B) uma faixa com a largura de 5,00 nos fundos do terreno, com a floresta ou forma de vegetação existente, acha-se **gravada para utilização limitada, não podendo nela se feito qualquer tipo de exploração, a não ser com autorização do IDBF** (Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal), tudo conforme consta na AV.15 do mencionado cartório; e (c) sobre uma faixa de terreno com largura de 3,00m localizado nos fundos do lote, incide **SERVIDÃO administrativa** de viela sanitária, destinada ao escoamento de aguas pluviais e coleta de esgotos sanitários, instituída em favor da Prefeitura Municipal de Valinhos nos termos do R.5. Consta na AV.7/10017 - Averbação **para constar a distribuição de ação**: Procedimento Comum Cível, Prestação de Serviços, Processo 1007031-37.2022.8.26.0114, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Capinas/SP, oposta por Lopes Gonçales e Petito Sociedade de Advogados. Em consulta ao website da Prefeitura Municipal de Valinhos em 26 de agosto de 2026, constam débitos de IPTU relativos ao imóvel no importe de R$ 17.355,77 (dezessete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e sete centavos). Eventuais **débitos condominiais** serão sub-rogados na arrematação, e em sendo o valor insuficiente, o saldo será de responsabilidade do arrematante, conforme o artigo 1345 CC. 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 a executada.

Conforme decisão de fls. 351/354:
- O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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$ 211.417,81 (duzentos e onze mil, quatrocentos e dezessete reais e oitenta e um centavos) em novembro de 2020 – fls. 58/60, a ser atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN e tema 1134 do STJ**

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: **A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com 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 8 º 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 – 32ªCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

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 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 do 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 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, 22 de outubro de 2026

Dra. Marcia Yoshie Ishikawa
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754