

2ª VARA CÍVEL DO FORO DE DA COMARCA DE JAGUARIÚNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Ana Paula Colabono Arias** Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna 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: 0000115-98.2026.8.26.0296

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (PROCESSO PRINCIPAL Nº 1000238-55.2021.8.26.0296)

EXEQUENTE: REGINALDO ANTÔNIO PAVANELLO, CPF/MF sob nº 016.952.708-51, e ROBERTA BARBOZA ZAGO PAVANELLO, CPF sob nº 099.795.888-02.

EXECUTADOS: MARI LÚCIA PAVANELLO PIRES, CPF/MF sob nº 866.144.368-72; ESPÓLIO DE FRANCISCO CARLOS PIRES, CPF/MF sob nº 281.903.358-04 representado pelos herdeiros MARIANA CRISTINA PIRES, CPF/MF sob nº 291.443.198-86, ELAINE CRISTINA PIRES DE CAMPOS, CPF nº 180.743.718-32 e FRANCISCO PIRES NETO, CPF/MF 103.088.538-90; AGNALDO JOSÉ PAVANELLO, CPF/MF sob nº 103.088.438-27; MARACY CRISTINA PAVANELLO DE SOUZA, CPF/MF sob nº 142.239.518-90, e RONALDO CARLOS DE SOUZA, CPF/MF sob nº 120.744.798-67 e Espólio de ELIANA INDALÉCIO PAVANELLO, CPF/MF sob nº 090.924.308-54

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Posse, CNPJ/MF nº 45.331.196/0001-35, na pessoa do procurador(a).
- ✓ Processo nº 1001926-82.2016.8.26.0084 - 2 Vara Judicial do Foro Distrital de Mimosa
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 14h30** e encerrará no dia **09/10/2026 às 14h30**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) para julho 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 **09/10/2026 às 14h30** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 14h30 (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), 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 15.964 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE JAGUARIÚNA/SP: AV.08 - UM PREDIO RESIDENCIAL COM 114,39 M² (cento e quatorze metros e trinta e nove decímetros quadrados), que recebeu o nº210 (duzentos e dez) da Rua São Jose edificado sobre UM IMÓVEL URBANO, situado na cidade, distrito e município de Santo Antônio de Posse, desta comarca de Jaguariúna-SP., constituído por um lote de terreno de forma irregular, que mede 10,00 m (dez metros) de frente; 30,00 m (trinta metros) de um lado; 29,00 m (vinte e nove metros) de outro lado, e, 10,00 m (dez metros) de largura nos fundos, confrontando pela frente com a Rua São José; de um lado com propriedade de Iria Montrezol Sanavio; de outro com propriedade de Miguel Bortolotto, e nos fundos com propriedade de Emília Lucon. Consta Av.01 Cadastro Municipal: 1.000000.0012.0157 (CNM: 146282.2.0015964-53)

AVALIADO: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) em julho de 2026 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado á folhas 27/29.

Localização: Rua São José, nº 120 - Santo Antônio de Posse/SP

DO ÔNUS: Consta na Av.9 – PENHORA de 25%, oriundo do processo 10019268220168260084 – 2ª Vara Judicial do Foro Distrital de Mimoso. 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: Conforme a r. sentença anexadas as folhas 5-13, constou que: A escritura pública de compra e venda foi obstaculizada por conta da falta de inventário do falecido Francisco Pires Neto embora seja possível dar seguimento ao feito na forma proposta, o registro da eventual arrematação judicial dependerá da prévia regularização da situação jurídica dos coproprietários Francisco Carlos Pires e Eliana Indalécio, as quais apresentam questões de alta indagação, que não podem ser dirimidas neste feito, como já destacado nas decisões de fls. 255 e 353 (processo principal) Oficial do Registro Imobiliário no parecer de fls. 377-380 (processo principal), uma eventual carta de arrematação expedida sem regularização desses pontos poderia ser desqualificada para registro por não respeitar o princípio da continuidade registral, o que não caracterizaria desobediência ou descumprimento de decisão judicial, a arrematação não é modo de aquisição originária da propriedade, estando tal entendimento superado. Dito isso, o arrematante do imóvel deverá estar ciente da atual situação jurídica do bem e de que**

poderá encontrar entraves futuros no registro do ato, se acaso não tomadas as devidas providências pelos atuais titulares para regularização da cota-parte pertencente aos herdeiros e cônjuges falecidos. Destarte, considerando que uma parte ideal do imóvel ainda se encontra registrada em nome dos falecidos Francisco Carlos Pires e Eliana Indalécio, faz-se necessária a realização de inventário dos bens deixados pelo primeiro, para a consequente expedição de formal de partilha para registro, e a verificação da potencial renúncia da segunda ao seu direito de meação quando do divórcio de Agnaldo José Pavanello, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade. 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face a executada. Na extinção do condomínio e alienação judicial do bem, com respeito ao direito de preferência dos condôminos, é de rigor, nos termos do Art. 1.322 do Código Civil

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 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: 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: *“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.). **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.

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 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, 30 de julho de 2026.

Dr. Ana Paula Colabono Arias
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754