

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **FABIO D URSO**, Juiz de Direito da **Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Americana 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: 1005076-33.2020.8.26.0019

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: ESPÓLIO DE ANTONIO MENTOR DE MELLO SOBRINHO, inscrito no CPF/MF 445.483.118-15, por sua Inventariante: Nathalia Brisolla de Mello

EXECUTADO: ZILDA MARTINS CODOGNO, inscrita no CPF/MF 095.797.218-07.

INTERESSADOS:

- ✓ Espólio de Paschoal Codogno Neto, CPF 056.830.568-02, por seu representante Marcelo Rodrigo Codogno, CPF 359.734.308-20.
- ✓ Espólio de MARCOS ROBERTO CODOGNO, inventariante Luciana de Souza Codogno, CPF 299.168.138-17, com sucessores Leonardo de Souza Codogno, CPF/MF 457.519.148-56 e Nicole de Souza Codogno, CPF/MF nº. 457.519.148-56 – Processo de inventário: 1009995.60.2023.8.26.0119 – 1 Vara Cível do Foro de Santa Barbara D'oeste/SP
- ✓ Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001-52, na pessoa do procurador.
- ✓ Villa Multimall Sob Empreendimentos Ltda, CNPJ/MF nº 13.035.211/0001 -01, por seu representante legal.
- ✓ Processo nº 0000797-21.2020.8.26.0019 em trâmite na 4ª Vara Cível de Americana/SP.
- ✓ Processo nº 1001375-79.2017.8.26.0533 em trâmite na 2ª Vara Cível – Comarca de Santa Bárbara d`Oeste.
- ✓ Processo 0003971-62.2025.8.26.0019, em trâmite na 4ª Vara Cível de Americana/SP.
- ✓ Há penhoras no rosto dos autos: 1) 1001375-79.2017.8.26.0533 - evento 217, DOC225 - créditos de Zilda Martins Codogno; 2) 0004726-28.2021.8.26.0019 - evento 305, DOC2 - créditos de Marcos Roberto Codogno; 3) 1009995-60.2023.8.26.0019 - evento 322, DOC1 - créditos de Marcos Roberto Codogno;

✓ **MARCOS UILSON BRAGA LOPES e RAQUEL CRISTINA DOS SANTOS LOPES**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **30/10/2026 às 15h05** e encerrará no dia **03/11/2026 às 15h05**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 402.668,55 (quatrocentos e dois mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)**, para agosto 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 **03/11/2026 às 15h05** e se encerrará no dia **30/11/2026 às 15h05** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 342.268,27 (trezentos e quarenta e dois mil, duzentos e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, que corresponde **70% 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, **respeitando o 843 do CPC, no qual o deságio aplica-se da cota parte do executado preservando a cota do coproprietário alheio a execução**.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: CASA DE MORADA, com seu respectivo terreno e quintal, situada nesta cidade, perímetro urbano, com frente para a Rua do Arroz, sob nº 363, com a área construída de 49,50 metros quadrados, edificada sobre o terreno que é resultado da divisão do lote 11 da quadra 17, no local denominado “JARDIM PÉROLA” GLEBA “A”, medindo cinco metros (5,00M) de frente e nos fundos, onde confronta com a parte do lote 25; por trinta metros (30,00m) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 12 e, de outro lado com o lote 10 e atualmente com o prédio 365 de propriedade de Lair Natal Gasparoti e sua mulher, com a área total de 150,00 metros quadrados.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O bem objeto da avaliação está em bom estado de conservação.

AVALIADO: **R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) em abril de 2025 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – evento 228**

LOCALIZAÇÃO: Rua do Arroz, 363, Jardim Perola - CEP 13454-179, Santa Bárbara d'Oeste-SP

Matrícula 22.549 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Bárbara d'Oeste/SP.

DEPOSITÁRIO: ZILDA MARTINS CODOGNO, CPF: 095.797.218-07

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** do processo em epígrafe, **CERTIDÃO DE PENHORA** devidamente averbado na AV.03/22.549. Consta AV.04/22.549 - **PENHORA** nos autos do processo 0000797-21.20208.26.0019 em trâmite na 4ª Vara Cível de Americana/SP. Em consulta ao site da prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'oeste em 03 de agosto de 2026, não constam débitos vinculados à contribuinte. 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 há processo trabalhista em trâmite em face a executada.

Constatação: Deferida a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 22549 (**evento 43, DOC49**, matrícula **evento 40, DOC48**), referente a 50% do imóvel, sendo esta a parte pertencente à executada Zilda. Prenotação de penhora efetivada no evento 54 e avaliação realizada por oficial de justiça (**evento 70, DOC77**). Determinada a intimação do coproprietário do imóvel, sr. Paschoal Codogno Neto, sobreveio a informação de seu falecimento (**evento 81, DOC87**) e a indicação de Marcos Roberto Codogno e Marcelo Rodrigo Codogno como seus sucessores e interessados no imóvel em questão (**evento 103, DOC107**). Em seguida, sobreveio também a informação do falecimento do senhor Marcos Roberto Codogno, sendo substituído por Luciana de Souza Codogno e Leonardo de Souza Codogno como interessados nestes autos em razão da penhora do imóvel. Trazida aos autos notícia do falecimento do exequente (**evento 103, DOC107**), foi habilitado o espólio no polo ativo, representado pela inventariante Nathalia Brisolla de Mello. Intimado o senhor Marcelo Rodrigo Codogno a respeito da penhora do imóvel, este quedou-se inerte, deixando de apresentar embargos (**evento 206, DOC215**). Consta nos autos que os herdeiros de Marcos Roberto Codogno, Leonardo de Souza Codogno e Nicole de Souza Codogno, renunciaram a sua parte da herança em favor da viúva, Luciana de Souza Codogno (**evento 304, DOC4**).

Em virtude da anunciada renúncia, não havendo interessados menores de idade no bem, foi deferida a realização de novo leilão do imóvel

Nos termos do artigo 843 do CPC o bem será levado na integralidade, respeitando a cota parte dos coproprietários (penhora recaiu sobre a Parte ideal de 50% em nome de Zilda Martins Codogno)

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\$ 61.349,46 (sessenta mil, quinhentos e trinta reais e sessenta e sete centavos) agosto/2025 – evento 286.

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.

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 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, 27 de agosto de 2026

Dr. Fabio D Urso
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754

