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

O Exmo. Sr. **Dr. Sérgio Fernandes**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba 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 nº 0002337-62.2021.8.26.0248: *Cumprimento de sentença - Incorporação Imobiliária*.
PROCESSO PRINCIPAL nº 1011054-51.2018.8.26.0248
EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS, CNPJ/MF sob nº 51.925.600/0001-00, por seu representante legal.
EXECUTADO: WESLEY GARCIA JANSEN, CPF/MF nº 492.102.467-72.

INTERESSADOS:

- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA/SP, CNPJ/MF Nº 44.733.608/0001-09 , NA PESSOA DO PROCURADOR(A).**
- ✓ **PROCESSO Nº 1032247-52.2016.8.26.0100, EM TRÂMITE PERANTE A 38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**
- ✓ **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SAFRA - CNPJ/MF 58.160.789/0001-28**
- ✓ **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- ✓ **curadora especial Dra.Tânia David Miranda Maia – OAB/SP 322.049**

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no **dia 05/01/2027 às 14h40 e encerrará no dia 08/01/2027 às 14h40.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 1.604.056,07 (um milhão, seiscentos e quatro mil, cinquenta e seis reais e sete centavos), para outubro 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 **08/01/2027 às 14h40** e se encerrará no dia **04/02/2027 às 14h40 (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 962.433,64 (novecentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e quatro 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.

BEM: **DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL MATRÍCULA SOB Nº 10.081 DO C.R.I. DE INDAIATUBA - Um lote de terra sob. nº 12 da quadra 42, do loteamento denominado COLINAS DO MOSTEIRO DE ITAICI – VALE DAS LARANJEIRAS, no Bairro Itaici, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 74,87 metros de frente para a Rua 06; pelo lado direito mede 97,93 metros, confrontando com os lotes nº 13 e 14; pelo lado esquerdo mede 58,33 metros, confrontando com o lote nº 11 e pelos fundos mede 138,71 metros, confrontando com os lotes nº 01 da quadra 33 e 09 da quadra 32, com área de 7.097,87 metros quadrados. Conforme cadastro imobiliário Municipal, nº 5043.7810.0-3. Área do imóvel 7.097,87 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 5043.7810.0-3.**

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Cerca de alambrado simples na frente, com porteira aberta. Lote vago. Muros em algumas partes dos Imoveis confrontantes da lateral e fundo e em outras partes cerca de arame. Um rancho bem precário tipo deposito, de tijolos e coberto com Eternit, com aproximadamente 3.00 x 9,00 metros. Obs., área do lote com muita incidência de rochas, com poucas áreas de clareiras sem rocha, "percepção de dificuldade para edificar uma casa, sem gastos extras com extração ou remoção de rochas" – fls. 212/232

AVALIADO: R$ 1.521.215,50 (um milhão quinhentos e vinte e um mil duzentos e quinze reais com cinquenta centavos) para junho de 2025 – fls. 212/230, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado ás folhas 334/336

MATRÍCULA SOB Nº 10.081 DO Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP (CNS n. 12.017-0)
DEPOSITÁRIO: WESLEY GARCIA JANSEN, CPF/MF nº 492.102.467-72.
LOCALIZAÇÃO: Colinas do Mosteiro de Itaici – Vale das Laranjeiras, no Bairro Itaici.
Cadastro Municipal nº 5043.7810.0-3.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS em nome de Wesaley Garcia Jansem** do processo em epígrafe, fls. 98/99, certidão de penhora folhas 107/109, devidamente averbado na Av**.** 12/10.081. Consta **R.8/10.081 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cuja PENHORA no rosto dos autos fora deferida em favor do credor fiduciário BANCO SAFRA/CNPJ/MF 58.160.789/0001-28 informou o valor da dívida no importe de R$ 885.008,53(oitocentos e oitenta e cinco mil, oito reais e cinquenta e três centavos) às fls. 325. CONSTA PENHORA DEVIDAMENTE averbada a AV.10/10.081**, nos autos do Processo nº 1032247-52.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital., bem como **penhora nos rosto dos autos**, folhas 326. Consta a **Av.11/10.081 - PENHORA** que recaiu sobre os DIREITOS e OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária objeto dos R8/10.081 e AV.9/10.081. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 26 de outubro de 2026, NÃO constam **DÉBITOS FISCAIS**, para a inscrição imobiliária acima. Não foi possível consulta de dívida ativa,

sendo ônus do arrematante a pesquisa in loco. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. 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. **Decisão fls. 334/336: 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, deste modo, o arrematnet apenas responde pelos débitos de condomínio e IPTU a partir da arrematação do imóvel,**

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.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 45.056,31 (quarenta e cinco mil, cinquenta e seis reais e trinta e um centavos) em junho de 2022, conforme Fls. 96/97.

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: *"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, 29 de outubro de 2026.

Dr. Sérgio Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754