

2ª VARA CÍVEL 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: 0002003-28.2021.8.26.0248

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS, CNPJ/MF sob nº 51.925.600/0001-00, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ANTONINHO CURLEI, CPF/MF sob nº 044.101.658-87.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Indaiatuba, CNPJ/MF nº 44.733.608/0001-09, na pessoa do procurador.
- ✓ Valquíria Ernesta Orsolini Curlei CPF/MF: 289.884.468-36
- ✓ ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A., CNPJ/MF sob o nº 23.314.594/0001-00.
- ✓ Processo nº 0006200-21.2024.8.26.0248 em trâmite na 3ª Vara Cível de Indaiatuba/SP.
- ✓ Processo nº 0812392-41.2020.8.20.5001 em trâmite na 22ª Vara Cível de Natal/RN.
- ✓ Processo nº 5008126-51.2019.8.13.0518 em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas
- ✓ Processo nº 1006322-17.2024.8.26.0248 da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no **dia 16/11/2026 às 16:00 horas e encerrará no dia 19/11/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.473.517,74 (um milhão, quatrocentos e setenta e três mil, quinhentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos), para setembro 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 19/11/2026 às 16:00 horas e se encerrará no dia 16/12/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 884.110,64 (oitocentos e oitenta e quatro ml, cento e dez 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL MATRÍCULA 13.980 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE INDAIATUBA: Um lote de terra, sob nº 8, da quadra 14, situado no loteamento denominado COLINAS DO MOSTEIRO DE ITAICI, VALE DAS LARANJEIRAS, no bairro Itaiçi, neste município e comarca de Indaiatuba, medindo 58,10 metros para a Alameda Soure; 12,59m em curva de esquina; 37,39m para a Alameda Santarém, tendo 60,72m pelo lado direito e 68,08m pelo lado esquerdo, confinando pelo lado direito com o lote nº 09, e pelo lado esquerdo com a área verde - Cadastro Municipal: 5043.4010.0-8 – CNS n. 12.017-0

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – No interior do terreno acima descrito, foram erigidas **EDIFICAÇÕES TÉRREAS E ASSOBRADADAS DE NATUREZA RESIDENCIAL** (área total construída de 418,99 metros quadrados, conforme Certidão Municipal); constituídas pelos seguintes compartimentos: Casa da principal: Garagem coberta frontal lateral direita do lote. Sala. Hall interno. 02 Banheiro. 03 dormitórios. Cozinha. Área de serviço. Piscina vestiário/banheiro e churrasqueira “área de laser”. Área construída aproximada: 290,00 metros quadrados. Apresenta rachaduras em vários pontos nos quartos, imóvel com aparência de muito tempo sem manutenção e conservação, resumindo precisa de manutenção e reformas, possivelmente estrutural. Casa dos fundos caseiro tipo sobrado + despejo: Área de serviço/varanda frontal. Cozinha. Banheiro. 2 Dormitório. Área total construída aproximada: 119,99 metros quadrados.

AVALIADO: R\$ 1.323.900,00 (Um Milhão Trezentos e Vinte e Três Mil e Novecentos Reais) em março de 2024 – Fls. 400/419 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls.202/203 Certidão de Penhora 205/208, devidamente averbada na **Av. 8**. Consta na **R.4** e **AV.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de **ALESAT COMBUSTÍVEIS S.A., CNPJ/MF sob o nº 23.314.594/0001-00. Conforme manifestação da credora, em fls. 221/222, o instrumento de alienação nº 2019.05.11958.** Consta **AV. 09 - PENHORA** nos autos do processo 0812392-41.2020.8.20.5001 em trâmite na 22ª Vara Cível de Natal/RN.. 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 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado(a) certidões integrantes a presente. **DEPOSITÁRIO: atual possuidor**

Constatação:

- a) o crédito condominial preferirá ao fiduciário sobre o produto de eventual arrematação dos direitos aquisitivos.
- b) o imóvel de matrícula nº 13.980, foram objeto do Programa de Recuperação Judicial - REFIS junto à Município de Indaiatuba/SP, cujo total da dívida foi reduzido para R\$83.606,26 (oitenta e três mil, seiscentos e seis reais e vinte e seis centavos), conforme Termo de Acordo, restando em aberto o valor de R\$71.994,40 (setenta e um mil, novecentos e noventa e quatro reais e quarenta centavos), sendo 31 parcelas de R\$2.322,40
- c) débitos relativos “rateio de despesas associativas”, a credora Associação dos Moradores do Vale das Laranjeiras apresentou planilha de débito no valor total de
- d) R\$140.999,96 (cento e quarenta mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos) – Ref. Mar/2026, composto por débitos compreendidos entre out/2014 a out/2017 objetos da presente execução, além dos débitos compreendidos entre nov/2017 a dez/2022, e mar/2025, ainda que parte de tais débitos já tenham sido atingidos pela prescrição (nov/2017 a mai/2021)
- e) Valor associado a credora fiduciária R\$ 588.427,68 já inclui os honorários sucumbenciais para maio de 2026.
- f) Executado é casado com Valquíria Ernesta Orsolini Curlei CPF/MF: 289.884.468-36 pelo regime da comunhão universal de bens antes da Lei 6.515/77 – Deste modo não há aplicação do artigo 843 do CPC já que o débito exequendo é *propter rem*, corroborando assim com o artigo 1.667 Código Civil
- g) Conforme determinação de folhas 589/592 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
- h) O débito de condomínio será abatido do do produto da arrematação nos termos da ordem de prelação de credores, entretanto, se o produto não for suficiente, eventual saldo será de responsabilidade do arrematante, nos termos do artigo 1345 CC

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\$ 569.610,59 em março/2026 – fls. 560.

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 c/c 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, consubstanciada 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 vencidas, 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.). **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 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, 25 de setembro de 2026.

Dr. Sérgio Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754