

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

O Exmo. Sr. Dr. **Filipe Antonio Marchi Levada** Juiz(a) de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí 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 1014800-35.2018.8.26.0309

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO DOCE LAR BELLA COLÔNIA, CNPJ/MF sob nº 21.803.410/0001-40, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ROSELAINE DA SILVA MONTEIRO CPF/MF sob nº 323.238.448-06, e GILBERTO MONTEIRO CATARINO CPF/MF sob nº 223.222.778-27

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Jundiaí, CNPJ/MF nº 45.780.103/0001-50 na pessoa do procurador.**
- ✓ **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**
- ✓ **INQUILINO DO IMÓVEL/OCUPANTE: Noticiado às fls. 316/341.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **27/04/2026 às 16h05min** e encerrará no dia **30/04/2026 às 16h05min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 247.670,39 (duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e setenta reais e trinta e nove centavos) para março 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 **30/04/2026 às 16h05min** e se encerrará no dia **28/05/2026 às 16h05min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 148.602,23 (cento e quarenta e oito mil, seiscentos e dois reais e vinte e três centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.**

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL MATRÍCULA Nº 151.028 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ – Um apartamento nº 104 localizado no 1º Pavimento Tipo IX, Torre e ou Capri, integrante do **CONDOMÍNIO DOCE LAR BELLA COLÔNIA**, situado no **Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, na Rua Atibaia, nº.**

1301, lote 13B, nesta Cidade, com a área privativa total de 45,200m², área comum total de divisão não proporcional de 20,630m², área comum total de divisão proporcional de 38,906m², área comum total de 59,536m², área total (privativa + comum) de 104,736m², correspondendo a fração ideal no terreno de 0,12399%, cabendo-lhe uma vaga indeterminada de garagem. **CONTRIBUINTE PM N. 18.034.0074. e RECADASTRO AV. 09 – N° 18.034.0802**

Localização: Consta área comum: Academia, quadra, vestiário, playground, salão de festas adulto e infantil, espaço pet, piscina, brinquedoteca.

Laudo de Avaliação: Não foi nos dado acesso ao imóvel, utilizado por PARADIGMA AVALIADO: R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais) em 30 de maio de 2022, Fls. 316/360 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 151.028 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Jundiaí/SP.

DEPOSITÁRIOS: Conforme Termo de fls. 256 - **Gilberto Monteiro Catarino - CPF/MF nº 223.222.778-27 e Roselaine da Silva Monteiro CPF/MF nº 323.238.448-06.**

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 256, devidamente averbada na matrícula **AV. 10/151.028 – CONSTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** devidamente averbada na matrícula no **R.8/151.028** – fls. 506/508, conforme pesquisa no web site da prefeitura de Jundiaí em 24 de fevereiro de 2026, há débitos de IPTU relativo ao imóvel no importe de R\$ 628,06 (seiscentos e vinte e oito reais e seis centavos).

Constatação: Arrematação é de direitos, entretanto, não é dado ao arrematante se fazer substituir no contrato de financiamento imobiliário, haja visto seu caráter personalíssimo, portanto, é dever do arrematante quitar a vista o crédito da CEF, acaso o produto da arrematação não seja suficiente, nos termos do concurso de credores a ser estabelecido pelo Juízo - que conforme manifestação da Credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 19 de fevereiro de 2026, a Dívida total do contrato de Alienação Fiduciária nº 844441267175.2 é de R\$ 151.212,56 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e doze e cinquenta e seis centavos).

Conforme decisão de folhas: 496/498:

- a) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (CTN, art. 130, p.u.) e, no caso de imóveis, os débitos condominiais, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.
- b) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas

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 aos executados certidões integrantes a presente.

O arrematante, ao adquirir direitos, sub-roga-se integralmente na posição jurídica do devedor fiduciante, assumindo todos os direitos e obrigações inerentes ao pacto fiduciário, inclusive quanto ao adimplemento das prestações vincendas e às condições contratuais originalmente estabelecidas.

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\$ 50.323,45 (cinquenta mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e cinco centavos) – conforme petição de fls. 428/429 em 22 de outubro de 2024.

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 PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br e 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.

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 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, 6 de março de 2026.

Dr. Filipe Antonio Marchi Levada
Juiz de Direito.

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754