

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI GUAÇU DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **BRUNA MARCHESE E SILVA**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu 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: 0007066-51.2019.8.26.0362

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO – partes e Procuradores – sucumbência – Honorários Advocatícios.

EXEQUENTE: MAILSON LUIZ BRANDÃO inscrito no CPF/MF 256.032.658-25.

EXECUTADO: LUIS ANTÔNIO SCARLATE, inscrito no CPF/MF 011.535.428-03.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, CNPJ/MF nº 45.301.264/0001-13, na pessoa do procurador.
- ✓ SANDRA MARA SANDINI SCARLATE, CPF/MF 084.696.008-77
- ✓ ROBSON TEIXEIRA, CPF/MF 155.767.548.16
- ✓ ALESSANDRA FERRARI TEIXEIRA, CPF 187.668.078-40
- ✓ ALEX BERTONI CHIARELLI, CPF/MF 182.086.348-40
- ✓ Processo nº 1001656-12.2022.5.02.0005 em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de São Paulo.
- ✓ Processo nº 1001642-93.2021.5.02.0609 em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de São Paulo.
- ✓ Processo nº 1001091-69.2023.5.02.0019 em trâmite na 14ª Vara do Trabalho de São Paulo.
- ✓ Processo nº 1001091-69.2023.5.02.0464 em trâmite na 19ª Vara do Trabalho de São Paulo.
- ✓ Processo nº 1000989-70.2023.5.02.0464 em trâmite na 22ª Vara de Trabalho de São Paulo
- ✓ Processo nº 1000617-15.2021.5.02.0037 em trâmite na 37ª Vara de Trabalho de São Paulo
- ✓ Processo nº 1000370-38.2021.5.02.0068 em trâmite na 68ª Vara de Trabalho de São Paulo
- ✓ Processo nº 1001646-54.2019.5.02.0075 em trâmite na 75ª Vara de Trabalho de São Paulo.
- ✓ Processos nº 0010618-54.2019.5.15.0144 e 0010541-06.2023.5.15.0144 em trâmite na Vara de Trabalho de Pederneiras.
- ✓ Processo nº 0011949-92.2019.5.15.0137 em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Piracicaba
- ✓ Processos nº 0012035-30.2019.5.15.0051 e 0012152-54.2019.5.15.0137 em trâmite Assessoria de Execução de Piracicaba
- ✓ Processos nº 0012122-12.2019.5.15.0100 e 0010108-21.2020.5.15.0010 em trâmite Vara do Trabalho de Rio Claro.
- ✓ Processo nº 0011361-70.2019.5.15.0045 em trâmite na 2ª Vara Do Trabalho de São José dos Campos.

- ✓ Processos n° 0011655-10.2016.5.15.0084, 0011385-81.2019.5.15.0083, 0011406-73.2019.5.15.0013, 0011528-87.2019.5.15.0045, 0010065-09.2020.5.15.0132, 0010781-83.2020.5.15.0084, 0011355-43.2019.5.15.0084, 0011388-36.2019.5.15.0083, 0011406-54.2019.5.15.0084, 0011560-25.2019.5.15.0132 e 0010098-96.2020.5.15.0132 em trâmite na Assessoria de Execução I de São José dos Campos.
- ✓ Processos n° 0011380-59.2019.5.15.0083, 0011387-51.2019.5.15.0083, 0011512-19.2019.5.15.0083, 0011381-44.2019.5.15.0083 e 0011431-70.2019.5.15.0083 em trâmite na Assessoria de Execução II de São José dos Campos.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 14/04/2025 às 14h20min e encerrará no dia 17/04/2025 às 14h20min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 713.393,67 (setecentos e treze mil, trezentos e noventa e três reais e sessenta e sete centavos), para janeiro de 2025, 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 17/04/2025 às 14h20min e se encerrará no dia 14/05/2025 às 14h20min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 356.696,83 (trezentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e noventa e seis reais e oitenta e três centavos), 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 49.061 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Guaçu/SP. DIREITOS SOBRE CONTRATO FLS. 495/497: IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob n° "01" da QUADRA "A", do loteamento denominado "PARQUE RESIDENCIAL NOVA CANAÃ", situado nesta cidade e comarca, com a área de 1.340,38 metros quadrados e de forma triangular, mede 53,60 metros de frente para a Rua Vicente Bernardes de Souza; 73,32 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o imóvel de propriedade de Benedito Franco da Cunha e 49,95 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 02.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – A avaliação realizada pelo oficial de justiça constou: conforme cadastro da Prefeitura, a área construída é de 445,88m2. NO LOCAL EXISTEM UM PRÉDIO USADO COMO ESCRITÓRIO E UM BARRACÃO TRIANGULAR.

AVALIADO: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) em setembro de 2024 – Fls. 638 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consta a homologação às folhas 649/650

Matrícula 49.061 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Guaçu/SP. Código Cartográfico: 120618.2.0049061-21

DEPOSITÁRIO: LUIS ANTONIO SCARLATE, CPF:011.535.428-03

Constatação: conforme fls. 547/548 “Defiro o pedido de penhora a recair sobre os direitos que o executado possui conforme contrato particular de compromisso de venda e compra de fls. 495/499, nomeando o executado como depositário do bem.” **E conforme fls. 662** “acolho o pedido para constar que o leilão será realizado em relação à 100% dos direitos que o executado possui sobre o imóvel penhorado”

Observação: A regularização do registro de venda e compra de fls. 495/499 no folio real é de responsabilidade do arrematante, respeitando o princípio da continuidade dos atos registrais em caso de arrematação.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 547. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 11.076,26 (onze mil, setenta e seis reais e vinte e seis centavos), conforme consulta em 18 de dezembro de 2024. 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

Conforme decisão de fls. 547/548: 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

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\$ 223.993,98 (duzentos e vinte e três mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos) outubro/24 – fls. 644.

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.

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 remissão 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, 14 de janeiro de 2025

Dra. Bruna Maschese e Silva
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754