

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

O Exmo. Sr. Dr. MATHEUS ROMERO MARTINS, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras 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: 0000337-69.2023.8.26.0038

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: FERNANDO DEZOTTI, inscrito no CPF/MF 053.959.818-61, e CLÁUDIA AUXILIADORA D’ALESSANDRO DEZOTTI, inscrita no CPF/MF 083.778.148-54

EXECUTADOS: D.R.R. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, inscrito no CNPJ/MF 02.607.198/0001-00, por seus representantes legais e demais coobrigados PAULO ROBERTO DEZOTTI, CPF/MF 850.696.558-68, ARLETE STOROLLI DEZOTTI, CPF/MF 168.007.128-92; FRANCISCO DEZOTTI NETO, CPF/MF 339.178.548-99; JOÃO EDUARDO DEZOTTI, CPF/MF 219.370.498-84 e LUIZ PAULO DEZOTTI, CPF/MF 222.699.368-17.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Loteamento denominado Parque Portal das Laranjeiras
- ✓ DORIEN THEODORA DAAMEN DEZOTTI, inscrita no CPF/MF 319.722.468-01.
- ✓ FERNANDA BUZOLIN ALVES GALANTE, inscrita no CPF/MF 368.906.558-50.
- ✓ FERNANDA BUZOLIN DEZOTTI, inscrita no CPF/MF 282.679.108-75.
- ✓ LUIZ CARLOS CAMPOS BRAGA, inscrito no CPF/MF 829.737.686-91.
- ✓ ADRIANE NASCIMENTO PEREIRA BRAGA, inscrita no CPF/MF 026.235.836-09.
- ✓ JOÃO THEOPHILO DE ALMEIDA NETO, inscrito no CPF/MF 219.326.088-50.
- ✓ SUELEN CAMILLO ALMEIDA, inscrita no CPF/MF 082.883.406-79.
- ✓ Processo n. 1003610-10.2021.8.26.0038 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP
- ✓ Processo nº 1004701-33.2024.8.26.0038 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP.
- ✓ Processo nº 0004758-08.2018.8.26.0320 em trâmite na 1ª Vara Cível de Limeira/SP.
- Processo n.º nº 1502185-17.2023.8.26.0038 em Tramite no Setor das Execuções Fiscais de Araras/SP.
- ✓ Ocupante do bem.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciar no dia 14/04/2025 às 14h35min e encerrar no dia 17/04/2025 às 14h35min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:

LOTE UNICO: R\$ 3.013.599,41 (três milhões e treze mil, quinhentos e noventa e nove reais e quarenta e um 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.

LOTE 01: R\$ 2.299.216,78 (dois milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e dezesseis reais e setenta e oito 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.

LOTE 02: R\$ 541.580,22 (quinhentos e quarenta e um mil, quinhentos oitenta reais e vinte e dois 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: Iniciar no dia 17/04/2025 às 14h35min e se encerrar no dia 14/05/2025 às 14h35min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:

LOTE ÚNICO: R\$ 1.506.799,71 (um milhão, quinhentos e seis mil, setecentos e noventa e nove reais e setenta e um 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.

LOTE 01: R\$ 1.149.608,39 (um milhão, cento e quarenta e nove mil, seiscentos e oito reais e trinta e nove 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.

LOTE 02: R\$ 270.790,11 (duzentos e setenta mil setecentos e noventa reais e onze 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:

LOTE ÚNICO: junção de todos os lotes 01 e 02.

A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.

LOTE 01: Matrícula 32.753 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP:
IMÓVEL – Av2/32753 – Construído Prédio Próprio para prestação de serviços, escritório para

dentro do alinhamento da via pública, o qual recebeu n. 217, com area construída de 216,00 metros quadrados, sobre uma área de terras, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 5.995,84 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguinte: - tem início no ponto 13, localizado no canto de divisa das terras de prosperidade da firma Capatex – Indústria e comércio Ltda e de Estanislau Meneghin Filho; desse ponto segue ao ponto 16, com rumo de 47° 20'16" SW, na distância de cinquenta e sete metros e oito centímetros (57,08), confrontando com propriedade de Estanislau Meneghin Filho; daí segue ao ponto 10-A, com rumo de 41° 41'52" NW, na distância de noventa e cinco metros e oitenta centímetros (95,80), confrontando com propriedade de Gabriel Varalla; daí segue ao ponto 11, com rumo de 29° 01'13" NE, na distância de quarenta e seis metros e oitenta e um centímetros (46,81), confrontando com uma rua sem denominação oficial; daí, na mesma confrontação, segue com rumo 30° 32' 19" NE, até o ponto 12, na distância de treze metros e quarenta e nove centímetros (13,49); daí, segue ao ponto 13, com rumo de 41° 41'52" Sem com a distância de cento e catorze metros e cento e setenta e dois milímetros (114,172), confrontando com terras de propriedade da firma Capatex – Indústria e Comércio Ltda.

LOCALIZAÇÃO: Rua Waldemar Boldrin, 217 – Rod. Anhanguera Km171Z – Jd. Alto Das Araras – Caixa Postal 283 - Araras/SP – CEP 13604-260.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: fls. 1402 -Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Araras, com infraestrutura completa (redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, rede de telefonia, iluminação pública, vias asfaltadas, escola, lazer e segurança), ocupação mista (residencial/comercial) padrão de ocupação normal com principal via de acesso através da Rodovia Anhanguera. **TRATA-SE DE UM PRÉDIO COMERCIAL CONTENDO: RECEPÇÃO; 04 SALAS; 04 BANHEIROS; COPA; ESTACIONAMENTO FUNDOS COM DEPOSITO E ÁREA DE MANUTENÇÃO MÁQUINAS; CHURRASQUEIRA, area total da construção 587,03m2 e area total do terreno 5.995,84m2**

AVALIADO: R\$ 2.223.619,68 (dois milhões, duzentos e vinte e três mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta e oito centavos) em março de 2024 – Fls. 1401/1405 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 1515/1516

Código Cartográfico: 120550.2.0032753-91.

DEPOSITÁRIO: D.R.R. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, CNPJ: 02.607.198/0001-000.

Constatação: Penhora deferida às Folhas 1515/1516: registrado em nome da coexecutada, D.R.R. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, já penhorado no autos do incidente processual de cumprimento de sentença - acidente de trânsito nº 0004758-08.2018.8.26.0320, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP (R.05-M.32.753) e determinada a constituição de capital com o mencionado bem, nos autos retrocitados (Av.07-M.32.753) (fls. 575/578);

LOTE 02: Matrícula 35.191 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP: Um terreno, caracterizado pelo lote nº 04 (quatro), da quadra T, com frente para a Rua 15, no loteamento denominado Parque Portal das Laranjeiras, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 2.000,00 metros quadrados, na quadra completada pelas Ruas 16 e 17, medindo, integralmente, na frente e nos fundos, quarenta metros (40,00), e dos lados cinquenta metros (50,00), confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com lote nº 05, do lado esquerdo com o lote nº 03, e nos fundos com o lote nº 10, todos da mesma quadra.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lazaro Rafael, Lote nº 04 da quadra T – Parque Portal das Laranjeiras – Araras/SP – CEP 13602-180.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: fls. 1361 – o imóvel avaliando é caracterizado por um **LOTE DE TERRENO SEM CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**, localizado em um loteamento fechado, dotado de infraestrutura urbana completa, portaria, área de lazer com: bosque, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, minicampo e quiosques.

AVALIADO: R\$ 523.773,33 (quinhentos e vinte e três mil, setecentos e setenta e três reais e trinta e três centavos) em março de 2024 – Fls. 1327/1328 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 1515/1516

Código Cartográfico: 120550.2.0035191.52

DEPOSITÁRIO: JOÃO EDUARDO DEZOTTI, CPF: 219.370.498-84

Constatação: Deferida penhora às folhas 1515/156 e registrado em nome do coexecutado, JOÃO EDUARDODEZOTTI (fls. 579/580).

Ônus: Lote 01: Matrícula 32.753 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP - DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 591/595 devidamente averbado na Consta R.09-M.32.753. Consta AV.05 - M.32.753 - **PENHORA** nos autos do processo 0004758-08.2018.8.26.0320 em trâmite na 1ª Vara Cível de Limeira/SP. Av.06-M.32.753 – **ACORDO JUDICIAL** nos autos do processo nº 1003610-10.2021.8.26.0038 em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP. AV.07-M.32.753 **CONSTITUIÇÃO DE CAPITAL** nos autos do processo nº 0004758-08.2018.8.26.0320 em trâmite na 1ª Vara Cível de Limeira/SP. **Conforme informado em fls.1589/1596 constam em aberto os débitos fiscais na importância de R\$ 291,75 (duzentos e noventa e um reais e setenta e seis centavos) referente ao exercício atual (2025), R\$ 5.453,44 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos) referente à dívida ativa e a importância de R\$ 18.052,90 (dezoito mil e cinquenta e dois reais e noventa centavos) em relação à execução fiscal de nº 1502185-17.2023.8.26.0038**

Lote 02: Matrícula 35.191 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP. DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 591/595 devidamente averbado na Consta R.07-M.35.191. Conforme informado em fls. 1597/1602 dos autos consta a importância

de R\$ 5.133,04 (cinco mil, cento e trinta e três reais e quatro centavos) em relação a dívidas ativas existentes. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista** em trâmite em face aos executados.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Araras, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, conforme consulta em 10 de janeiro de 2025. 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. **Conforme decisão de fls. 1515/1516: 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, , 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\$ 3.237.305,12 (três milhões, duzentos e trinta e sete mil, trezentos e cinco reais e doze centavos) setembro/2024 – fls.1431/1432.

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: “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.).

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 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, 20 de janeiro de 2025.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754