1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. **Dra. THAÍS DA SILVA PORTO**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba 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: 1005325-98.2023.8.26.0529
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS
EXEQUENTE: CREDITUM RECUPERADORA DE CRÉDITOS E INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.639.984/0001-06, por seu representante legal.
EXECUTADOS: FIGUEIRA COMPOSITOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.190.470/0001-26, por seu representante legal e demais coobrigados; R A - ESPECIALIDADES INDUSTRIAIS LTDA. (nome fantasia: R A Silicones), inscrita no CNPJ sob nº 29.557.643/0001-12 por seu representante legal e demais coobrigados. RUI GONÇALVES FIGUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.001.328-31; MOISÉS RUIZ FIGUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 401.145.108-81;

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Itapevi, CNPJ/MF nº 46.523.031/0001-28, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **Processo nº 1005387-41.2023.8.26.0529 em trâmite na 3ª Vara de Santana de Parnaíba/SP**
- ✓ **Regina Helena Figueira CPF/MF: 048.627.658-90 (cônjuge)**
- ✓ **Ocupante do bem**

DO CERTAME:
PRAÇA ÚNICA: inicia-se em 05/01/2027 às 15h00 e encerra-se em 04/02/2027 às 15h00 (horário de Brasília).
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 169.912,33 (cento e sessenta e nove mil, novecentos e doze reais e trinta e três centavos), que corresponde a **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. Obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, será resguardada a cota parte integral dos coproprietários alheios à execução**.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA 11.130 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE ITAPEVI/SP – CNM: 144535.2.0011130-54 - UM TERRENO URBANO, designado por lote nº 06-A da quadra nº 14, do loteamento denominado "JARDIM SÃO CARLOS", situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: medindo 5,00 metros de frente para a Rua 05; pelo lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 05-B; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 06-B; e, pelos fundos mede 5,00 metros e confronta com o lote nº 23-B, encerrando uma área total de 125,00 metros quadrados.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – CONSTATA-SE sobre o terreno a edificação de um PRÉDIO RESIDENCIAL não averbado na matrícula de padrão simples, com área para garagem na frente. Na municipalidade consta área construída de 100 metros quadrados.
Contribuinte Municipal: nº 23.132.31.69.0297.00.000.

Localização: Rua Sardinha, 150 - Jardim São Carlos, Itapevi - SP, CEP 06694-380.

AVALIADO: R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) Fls. 976/989 para maio de 2026, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 682 devidamente averbada na **AV. 4.** Consta **AV. 3 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** para constar a ação de execução processo nº 1005325-98.2023.8.26.0529 em trâmite na 3ª Vara de Santana de Parnaíba/SP. Consta **AV. 5 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** para constar a ação de execução processo nº 1005387-41.2023.8.26.0529 em trâmite na 3ª Vara de Santana de Parnaíba/SP. Consta **AV. 6 – PENHORA** do processo nº 1005387-41.2023.8.26.0529 em trâmite na 3ª Vara de Santana de Parnaíba/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Itapevi, constam os **DÉBITOS FISCAIS,** no importe de R$ 303,33, conforme consulta em 18 de setembro de 2026. **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 da executada. **DEPOSITÁRIO: RUI GONÇALVES FIGUEIRA, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.001.328-31**

CONSTATAÇÃO: decisão de fls. 1006/1008:
Conforme art. 843 do CPC, "Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.§ 1o É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na

*arrematação do bem em igualdade de condições****." Assim, a integralidade do imóvel deve ir ao leilão judicial eletrônico, reservando-se à coproprietária 50% do valor do lance. Se a coproprietária vier a lançar, poderá depositar o valor correspondente à metade que não lhe pertence.***

Conforme decisão de folhas 1006/1008: Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional**. QUANTO ÀS DEMAIS DÍVIDAS, APLICA-SE O REFERIDO ARTIGO POR ANALOGIA. A AQUISIÇÃO EM LEILÃO JUDICIAL É ORIGINÁRIA, O ARREMATANTE NÃO ARCARÁ COM NENHUM OUTRO VALOR ALÉM DO VALOR DO LANÇO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO.**

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 negativa, a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DÉBITO EXEQUENDO R$ 602.256,94 (seiscentos e dois mil, duzentos e cinquenta e seis reais e noventa e quatro centavos) em setembro de 2026 - Fls. 846.

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. CONFORME DECISÃO DE FLS. 1006/1008 - *O PAGAMENTO DEVERÁ SER FEITO EM ATÉ TRÊS VEZES*, *devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP*. *A IMISSÃO NA POSSE E A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO SOMENTE PODERÃO OCORRER APÓS O PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DA ARREMATAÇÃO*. *Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.***

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.

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 a 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, 24 de setembro de 2026.

Dra. Thaís Da Silva Porto
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754