

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

A Exma. Sra. Dra. **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL** Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba 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: 0002021-08.2025.8.26.0281

Cumprimento de Sentença – execução (processo principal 1001210-65.2024.8.26.0281).

EXEQUENTE: GABRIEL VIEIRA SERAPHIM, CPF/MF sob n. 471.586.008-2

EXECUTADOS: DBG 09EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF sob nº. 24.672.654/0001-20 por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Itatiba, CNPJ/MF nº 50122571000177, na pessoa do procurador(a).
- ✓ Processo nº 0002843-31.2024.8.26.0281 (Principal nº 1000631-20.2024.8.26.0281), em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP
- ✓ Processo nº 1004553-69.2024.8.26.0281, distribuída na 2ª Vara Cível de Itatiba/SP,
- ✓ Processo nº 0000466-53.2025.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Itatiba/SP
- ✓ Processo nº 0003221-84.2024.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Itatiba/SP
- ✓ Processo nº 0000667-45.2025.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Itatiba/SP
- ✓ Processo nº 0000538-40.2025.8.26.0281, em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal de Itatiba/SP
- ✓ Processo 00030234720248260281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba
- ✓ Processo 00003862620248260281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba
- ✓ processo 1001195-62.2025.8.26.0281 em trâmite na 2ª Vara Cível de Itatiba
- ✓ BANDO EMPREENHIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA – consta como responsável financeiro na Municipalidade

DO CERTAME :

1ª Praça: Iniciará no dia **08/09/2026 às 14:00 horas** e encerrará no dia **11/09/2026 às 14:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 9.959.427,52 (nove milhões, novecentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos)** para junho 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 **11/09/2026 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **08/10/2026 às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 6.971.599,26 (seis mil, novecentos e setenta e um reais)** que corresponde **70% 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 Nº 58.073 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITATIBA/SP - IMÓVEL:** Uma Gleba de Terras designada “Área C-3-Remanescente”, destacada da Área C-3, que por sua vez é destacada da Área C, situada na Rodovia do Contorno esquina com a Rua Arlindo Torso, no Bairro da Bela Vista, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba - Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: “Tem início na confrontação com o prolongamento da Rua Arlindo Torso e Gleba C-3B, segue com azimute de 111°40'25" e distância de 122,18m confrontando até este ponto com a Gleba C-3B; daí deflete à esquerda e segue em reta com azimute de 32°10'12" e distância de 25,85m confrontando até este ponto com a Gleba C-3B; daí deflete à direita e segue em reta pela cerca existente com azimute de 122°09'56" e distância de 95,49m até atingir ponto de divisa com área de propriedade de Dorothea Peixoto Accácio e outros, confrontando até este ponto com a Gleba C-2; daí deflete à direita e segue com azimute de 224°19'30" e distância de 80,56m; deflete direita e segue com azimute de 226°00'15" e distância de 24,77m; deflete à direita e segue com azimute de 302°31'31" e distância de 36,01m, deflete à direita e segue com azimute de 309°18'16" e distância de 72,91m, deflete a esquerda e segue com azimute de 294°32'35" e distância de 27,43m; deflete a esquerda e segue com azimute de 287°06'50" e distância de 17,78m, deflete à direita e segue com azimute de 291°40'25" e distância de 44,69m até atingir a lateral da rua Arlindo Torso confrontando até este ponto com a propriedade de Dorothea Peixoto Accácio e outros; daí deflete à direita e segue em curva por um alinhamento com distância de 31,47m e faio de 639,09m, segue em reta com azimute de 32°10'12" e distância de 29,48m, confrontando até este ponto com o prolongamento da rua Arlindo Torso até atingir o ponto onde iniciou esta descrição perimétrica, confrontando até este ponto com o prolongamento da rua Arlindo Torso, encerrando uma área de 16.144,00m²

Localização: Estrada Arlindo Torso, s/nº, Área C-3-Remanescente - Rodovia do Contorno, Jardim Galetto, CEP 13253-191, Itatiba – SP (mandado do oficial de justiça) e na Municipalidade consta Cep: 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 0

AVALIADO: R\$ 9.686.400,00 (nove milhões, seiscentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais) em fevereiro de 2026 - Fls. 166 - a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

MATRÍCULA Nº 058073, DO CRI DE ITATIBA/SP

DEPOSITÁRIO: DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 24.672.654/0001-20

Contribuinte nº 41212.34.04.00408.0.0003.00000 (conf. Av.01).

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, **fls. 86** devidamente averbado na **AV 9**. Consta no **R.03 DESTA MATRÍCULA A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do condomínio "MEINHAUS ITATIBA" pela DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Consta na Av.04 desta matrícula que a proprietária (executada) submeteu o **EMPREENDIMENTO AO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**. Consta na Av.05 desta matrícula a juntada de nova NBR/ABNT ao **processo de incorporação, sem alteração de características**. Consta na Av.7 desta matrícula a existência da ação **Execução de Título Judicial, Processo nº 1004553-69.2024.8.26.0281, distribuída na 2ª Vara Cível de Itatiba/SP**, requerida por JOFEGE PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA contra DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Consta na Av.8 desta matrícula que nos autos da **Execução Civil, Processo nº 0000466-53.2025.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Itatiba/SP**, requerida por LEONARDO MONTEIRO SOARES e outra contra DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av.10 desta matrícula que nos autos da **Execução Civil, Processo nº 0003221-84.2024.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Itatiba/SP**, requerida por ANA PAULA DO NASCIMENTO contra DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av.11 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **Processo nº 0000667-45.2025.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Itatiba/SP**, requerida por MURILO DE OLIVEIRA contra DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av.12 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **Processo nº 0000538-40.2025.8.26.0281, em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal de Itatiba/SP**, requerida por ANDRE CAZELLI SOARES contra DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av.13 **penhora oriunda do processo 0002843-31.2024.8.26.0281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba**, sendo nomeado depositário TOBIAS BREMER. Consta na Av. 14 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **processo**

0002843-31.20248.26.0281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba, requerida por VINICIUS FASCINA BREDARIOL contra DBG 09EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av. 15 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **processo 00030234720248260281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba**, requerida por ELIEL OTAVIO DOS SANTOS contra DBG 09EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av. 16 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **processo 00003862620248260281 em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba**, requerida por BANDO EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra DBG 09EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta na Av. 17 desta matrícula que nos autos da Execução Civil, **processo 1001195-62.2025.8.26.0281 em trâmite na 2ª Vara Cível de Itatiba**, requerida por VINICIUS FASCINA BREDARIOL contra DBG 09EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no site da Prefeitura de Itatiba/SP débitos sobre o imóvel no valor de R\$ 4.589,87- consulta em 03.06.2026.** 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 (Consulta de recurso no sistema do Tribunal de Justiça em 03.06.2026 e não foi localizado) 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 (que possuem natureza propter rem) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face a executada.

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 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, 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: 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, 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.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

**** Decisão de folhas 180/183:** *“O auto de arrematação somente será assinado após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, se houver, bem como da comissão do leiloeiro público oficial, nos termos dos arts. 903 e 884, parágrafo único, 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.

ARREMATÇÃO 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 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.A

Jaguariúna, 5 de junho de 2026.

Dra. MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754