



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Cléverson de Araujo**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracaia/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1000641-52.2018.8.26.0450 – Carta Precatória oriunda do Cumprimento de Sentença nº 1012815-18.2014.8.26.0100/01;

EXEQUENTE: Wilson Pires Pourchet (CPF nº 222.904.198-34);

EXECUTADO: Adhemar Maringolli (CPF nº 043.176.028-49) e cônjuge Alice Burgatti Maringolli (CPF nº 352.896.378-69);

INTERESSADA: Prefeitura de Piracaia (CNPJ nº 45.279.627/0001-61).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **05 de Agosto de 2025** às 14h00min e se encerrará em **12 de Agosto de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **12 de Agosto de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **02 de Setembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01 – 1/3 do imóvel mais os direitos e obrigações incidentes sobre 2/3 do imóvel que consistente no “Lote de terreno nº 16 (dezesseis) da quadra A com área de 600 m² (seiscentos metros quadrados), do loteamento Jardim Santos Reis, desta cidade e sede da Comarca de Piracaia/SP, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Av. 2 (Atual Rua Santa Catarina), confrontando lateralmente com os lotes 15 e 17 e pelos fundos com o lote nº 03 da mesma quadra”. **Cadastro Municipal** nº 35.41.131.016.00.000. **Cadastro** nº 000006068. **Matrícula nº 8.977 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia/SP.**



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

LOTE 02 – IMÓVEL: “Um terreno correspondente ao lote nº 17 (dezesete) da quadra A, com a área de 600 (seiscentos) metros quadrados, do loteamento Jardim Santo Reis, bairro Cachoeira Abaixo, deste município e Comarca de Piracaia/SP, medindo: medindo 15,00 metros de frente para a Avenida 2 (Atual Rua Santa Catarina); por 40,00 metros da frente aos fundos, confrontando pelos fundos com o lote nº 02, e lateralmente com os lotes 16, 18 e 19 da mesma quadra”. **Contribuinte** nº 35.41.131.016.00.000. Cadastro Municipal nº 000006068. **Matrícula nº 7.666 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piracaia/SP.**

Observação: Conforme Laudo de Avaliação: Existe uma residência com 253,60m² sendo o pavimento térreo e o inferior com 171,71m² construída no sistema convencional e o pavimento superior com 81,89m² construída em madeira (Garapeira), não averbada na presente matrícula. No pavimento térreo: Varanda, Sala de Tv, Sala de estar, Hall, Lavabo, Cozinha e Dispensa; No pavimento superior: Varanda, Sala, 03 Dormitório e Banheiro; No pavimento inferior: Garagem, Hall, Banheiro, Dispensa, Lavanderia e Quarto Externo.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS - R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 86/126 em Novembro de 2019 e **R\$ 1.007.544,00 (um milhão, sete mil quinhentos e quarenta e quatro reais)** atualizado até **junho de 2025.**

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Santa Catarina nº 310 – Jardim Santos Reis – Piracaia/SP.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 123.794,37 (centos e vinte e três mil, setecentos e noventa e quatro reais e trinta e sete centavos), em outubro de 2020. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av.04/M. 7666** – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel, autos nº 1012815-18.2014.8.26.0100/01 em trâmite na 38ª Vara Caível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo (presente demanda); **Av.05/M. 7666** – Penhora Exequenda; **Av.07/M. 8.977** – Penhora Exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Conforme pesquisa realizada, sobre o bem constam débitos tributários, no



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

valor de R\$ 1.689,98 (um mil, seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e oito centavos) em junho/2025.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts.11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art.892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III – PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico:
juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE: Wilson Pires Pourchet** (CPF nº 222.904.198-34); **EXECUTADOS: Adhemar Maringolli** (CPF nº 043.176.028-49) e **Alice Burgatti Maringolli** (CPF nº 352.896.378-69); **INTERESSADA: Prefeitura de Piracaia** (CNPJ nº 45.279.627/0001-61) e **QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 12 de Junho de 2025.

Dr. Cléverson de Araujo
Juiz de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br