



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 **24 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **03 de Março de 2026**, 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 **03 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, 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



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 —

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.**

Avaliação: R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) em Novembro/2019 e **R\$ 805.754,61 (oitocentos e cinco mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos)** atualizada até dezembro de 2025.

LOTE 02 – IMÓVEL: “Um terreno correspondente ao lote nº 17 (dezessete) 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: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)** em Novembro/2019 e **R\$ 212.040,69 (duzentos e doze mil, quarenta reais e sessenta e nove centavos)** atualizada até dezembro de 2025.

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\$ 1.017.795,30 (um milhão e dezessete mil, setecentos e noventa e cinco reais e trinta centavos)** até dezembro 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.



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 —

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: Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal, sobre o bem recaem débitos fiscais no valor total de R\$ 46.032,59 até 23/12/2025.

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).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de



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 —

responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

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

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 o lance e ou 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 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 IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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.



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 —

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

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 para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for



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 —

o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

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

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Piracaia, 23 de dezembro 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

WWW.DHLEILOES.COM.BR