

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CARLOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA DO BEM IMÓVEL ABAIXO DESCRITO, PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE, E INTIMAÇÃO DA EXECUTADA, MARIA OLIVIA BROGGIO E TERCEIROS INTERESSADOS ANTONIO APARECIDO BROGGIO, ADRIANA RODRIGUES NEVES BROGGIO E ANDREIA APARECIDA BROGGIO, EXTRAÍDA DOS AUTOS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, MOVIDA POR OTÁVIO ARROYO. PROCESSO Nº 0008171-92.2003.8.26.0566.

O Dr. JORGE PANSERINI, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de São Carlos / SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP, o leiloeiro oficial RENAN AUGUSTO FERNANDES GUIMARÃES - JUCESP nº 1.113, através da plataforma **STARTUP LEILÕES (www.startupleiloes.com.br)**, portal de leilões on-line, levará a público em **1º e 2º Leilão eletrônico, com início do 1º leilão no dia 20/11/2026 às 14:00 horas, e com término no dia 23/11/2026 às 14:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º leilão com início no dia 23/11/2026 às 14:01 horas e com término no dia 15/12/2026 às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º leilão, será aceito lance não inferior a **60% do valor atualizado** da avaliação do bem. (Art. 885 do NCPC - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

DO BEM A SER PRACEADO

Matrícula 4.248 CRI São Carlos-SP. IMÓVEL – Um terreno constituído do lote 05 da quadra A, medindo em sua integralidade 11,20 m. de frente, igual metragem na largura dos fundos, por 22,45 m. da frente aos fundos, de um lado, confrontando com o lote 06; 22,35 m. da frente aos fundos, de outro lado, confrontando com o lote 04, confrontando pela frente com a mencionada via pública, e nos fundos com Albertina E. Assis, ou seus sucessores, encerrando a área total de 250,80m². localizado na Avenida Doutor Heitor José Reali nº 1.425. Cadastro Municipal da Prefeitura no 05.098.001.254. Matriculado no 145.549 do CRI de São Carlos-SP. Imóvel localizado à Rua José Pistelli nº 62 Jd. Luttalla - São Carlos. Conforme Laudo de Avaliação: Foi edificada uma área de 176,44 m² composto por dois dormitórios e suíte, sala, banheiro, cozinha e lavanderia e vaga de garagem. Avaliação: R\$ 483.355,00 (Fls. 704 / 718 - outubro/2024).

DA APLICAÇÃO DO ARTIGO 843 DO CPC (BEM INDIVISÍVEL E QUOTAS-PARTES)

Tratando-se de alienação judicial de bem imóvel indivisível, nos **termos do artigo 843 do Código de Processo Civil**, a exclusão da meação ou da quota-parte alheia à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Fica assegurado aos coproprietários e terceiros interessados, ANTONIO APARECIDO BROGGIO, ADRIANA RODRIGUES NEVES BROGGIO e ANDREIA APARECIDA BROGGIO, o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros, conforme o § 1º do citado artigo. Ademais, em cumprimento estrito ao § 2º do artigo 843 do CPC, não será levada a efeito a expropriação por preço inferior ao da avaliação na parte correspondente às quotas-partes pertencentes aos coproprietários alheios à execução, devendo ser integralmente garantido o valor de suas respectivas participações financeiras calculado sobre a avaliação oficializada nestes autos, independentemente do percentual de desconto aplicado ao lance vencedor no segundo leilão.

DOS ÔNUS

Consta na referida matrícula AV 06 / M. 4.248 Penhora 1ª Vara, de execução Trabalhista (Cancelada); Av. 07 Penhora de Execução Cível movida por Otávio Arroyo contra Maria Oliva Broggio – ref. autos nº 0008171-92.2003.8.26.0566, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de São Carlos; Av. 11 / M. 4.248 Penhora Município de São Carlos no processo nº 157708-22.2016.8.26.0566 de dívida ativa. Existência de débitos relativos à Dívida Ativa / IPTU no valor de R\$ 5.345, os atos 36. (EXTINTO). Av.12- Encerramento da matrícula 4.248 e descrita e caracterizada, tal qual aos atos aqui praticados á matrícula 19.8594. Av.4-M.19.8594 indisponibilidade de bem e direitos no processo nº 0539662-212007.8.26. 0566.Fazenda Pública comarca de São Carlos. (débito fiscal, Município de São Carlos de IPTU (fls. 811/816).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM

No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial (fls. 704/718) correspondente a R\$ 483.355,00 (outubro / 2024), que será atualizado para a época do término do leilão (ref. outubro / 2026 - R\$ 531.831,12). No segundo leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, observado o limite imposto pelo art. 843, § 2º do CPC. Conforme o Art. 891 do NCPC, Parágrafo único, considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação eletrônica.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Eventuais débitos sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, certidões, registro e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, 'caput' e parágrafo único do CTN, (que possuem natureza 'propter rem'), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA ARREMATAÇÃO

O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC: 'Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos'.

DO PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA

O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (Portal de Custas no site TJSP - www.tjsp.jus.br).

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito: (i) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada do bem; (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor atualizado da avaliação. Ficando esta forma de pagamento sujeita à apreciação do M.M Juiz da causa (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do NCPC). Condições: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis). Propostas contendo pagamento parcelado não suspenderão o leilão (NCPC § 6º do art. 895). Propostas de pagamento à vista sempre prevalecerão sobre as propostas de pagamento parcelado.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser feito no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia judicial vinculada aos autos. Decorrido o prazo sem que o

arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO

Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). O leiloeiro terá direito à comissão de 5% prevista neste edital. Caso o executado, após o deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, efetue o pagamento da dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou seja, firmado acordo entre as partes, deverá arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação, no valor de R\$ 3.500,00, nos termos do artigo 7º, § 7º da mesma Resolução. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme artigo 7º, parágrafo 3º da mesma Resolução. Adicionalmente, se houver composição após a publicação dos editais, as partes deverão especificar na minuta do acordo quem será responsável pelo percentual acima fixado, sob pena de o executado arcar integralmente com o valor.

DÚVIDAS, ESCLARECIMENTOS E INTIMAÇÕES

Pessoalmente junto ao Ofício Cível onde tramita a ação ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Alberto Afonso Martins nº 75 – Vila Mariana – São Paulo/SP, pelo telefone (11) 96412-8960 Email: contato@startupleiloes.com.br Fica a **EXECUTADA**, também na pessoa de seu representante legal **e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, através da publicação deste EDITAL, nos termos do Art. 274 parágrafo único, Art. 887 §2º, §3º e §5º e Art. 889 parágrafo único, todos do NCPC, caso não tenha procurador constituído nos autos ou não seja localizada para intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR JORGE PANSEIRINI

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de São Carlos / SP