

## **EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR**

**LUCIANO GRIZZO**, Corretor Judicial inscrito no CRECI-SP nº 260.043, site: [www.lgcorretorjudicial.com.br](http://www.lgcorretorjudicial.com.br), e-mail: [lucianogrizzo@creci.org.br](mailto:lucianogrizzo@creci.org.br), telefones: (14) 99162-2566 e (14) 99778-7034, estabelecido à Rua Edgard Ferraz, 2.186, Jardim Maria Luiza, Jaú/SP, CEP 17.203.321, na qualidade de corretor judicial nomeado para a alienação judicial dos bens penhorados nos autos dos processos abaixo relacionados, nos termos do § 2º, do artigo 2º, do Provimento GP-CR nº 04/2014 TRT-15, publica o presente edital para ciência das partes e de terceiros interessados de que, no período de **13/07/2026 a 10/10/2026** estará recebendo no endereço físico acima informado, bem como, nos endereços eletrônicos também acima informados, as propostas para a(s) venda(s) judicial(is) do(s) bem(ns) abaixo identificado(s), sendo que, as vendas se darão nos termos deste edital e respeitando as regras impostas pelo MM. Juízo, abaixo reproduzidas.

Processo número: **0017600-87.2009.5.15.0030 – EXE3 – BAURU-SP**

Reclamantes: **Robson Luiz de Lemos e Outros;**

Reclamados: **Caldeirinox Indústria e Comércio Ltda. - ME e Outros;**

### **Descrições dos Bens:**

**Os bens alienados compreendem um imóvel residencial urbano edificado sobre dois terrenos não unificados, porém contíguos, assim descritos:**

“Um lote de terreno denominado Lote 1, da quadra C, do loteamento VILA RESIDENCIAL AVAI, INDAIATUBA, medindo 04,50m de frente para a rua 02, mais 11,82m em curva na confluência das ruas 01 e 02, nos fundos mede 20,94 metros. Do lado direito de quem olha da rua para o imóvel mede 24,56m confrontando com a rua 01 e do lado esquerdo mede 30,00m confrontando com o lote 02, perfazendo a área de 464,67, objeto da **matrícula** de número **71.657, do CRI de Indaiatuba/SP**, cadastro municipal nº 5153.0330-0.5. Área total do terreno de 464,67 metros quadrados. Área construída: 417,03 metros quadrados”.

“Um lote de terreno denominado Lote 2, da quadra C, do loteamento VILA RESIDENCIAL AVAI, INDAIATUBA, medindo 15,00m de frente para a rua 02, nos fundos mede 15,00 metros. Do lado direito de quem olha da rua para o imóvel mede 30,00m confrontando com o lote 01 e do lado esquerdo mede 30,00m confrontando com o lote 03, perfazendo a área de 450,00 metros quadrados, objeto da **matrícula** de número **71.658, do CRI de Indaiatuba/SP**, cadastro municipal nº 5153.0340-0.3. Área total do terreno de 450,00 metros quadrados. Área construída: 91,25 metros quadrados”.

Sobre a área do terreno de matrícula 71.657 há um prédio residencial de dois pavimentos com aproximadamente 417,03 m<sup>2</sup>, em alvenaria, acabamento em alto padrão. Sobre a área do terreno de matrícula 71.658 há uma área de lazer com piscina com aproximadamente 91,25m<sup>2</sup>, em alvenaria, acabamento em alto padrão, totalizando uma área de terreno de 914,67 m<sup>2</sup> e 508,28m<sup>2</sup> de área construída. Os imóveis encontram-se dentro do loteamento fechado VILA RESIDENCIAL AVAI, em bairro predominantemente residencial, classe média/alta, bem localizado, próximo a avenidas de grande circulação, aeroporto internacional de Viracopos e de fácil acesso ao centro comercial da cidade.

A casa é composta por: 1) pavimento superior, uma suíte master com closet e armários planejados, três suítes com armários planejados, 2 salas; 2) pavimento inferior: uma suíte, sala de estar, sala de TV e sala de jantar, cozinha em conceito aberto com balcão, lavanderia coberta, salão com churrasqueira, forno a lenha e banheiro. A casa possui varanda em toda a lateral em frente a piscina com aproximadamente 16m x 4m. Garagem para 3 carros cobertos, 3 descobertos e garagem anexa para um carro.

**Avaliação – 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) em 05/04/2024.**

**Consoante a determinação constante do r. despacho de ID. n. *da5fdda*, o Lance Mínimo deverá corresponder ao valor da avaliação.**

### **CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO JUDICIAL**

Ficou autorizada, pelo Juízo da causa, a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho judicial, devidamente assinada pelo Juízo, à qual possui força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado.

É vedado aos depositários, criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do NOVO CPC), ficando autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

### **PREFERÊNCIA À VISTA E POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO**

A proposta de maior valor dentre as que atingirem o valor mínimo estabelecido será imediatamente aceita. A alienação dos bens será formalizada por termo nos autos da execução, no qual o licitante deverá declarar: "estar ciente das regras da alienação por iniciativa particular, especialmente quanto aos embargos, evicção, e sanções cíveis e criminais que lhe serão impostas se descumprir às obrigações assumidas, e a veracidade das informações prestadas". Não havendo proposta para pagamento imediato, À VISTA, registre-se a possibilidade de parcelamento do pagamento do valor

ofertado, consoante previsão contida no artigo 895, parágrafo 1<sup>o</sup> do CPC. A arrematação de bens móveis, em regra, será deferida ao licitante que formular proposta para pagamento imediato (À VISTA), entretanto, o juízo apreciará oportunamente, eventuais propostas com pagamento parcelado, a qual poderá ter sua homologação, condicionada a apresentação de garantia idônea.

## **DOS PAGAMENTOS**

O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de honorários ao Corretor responsável no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da ciência da homologação da proposta. A comissão devida não está inclusa no valor da proposta (lance) e não será devolvida, salvo determinação judicial.

## **AD CORPUS + ESTADO DAS COISAS**

A arrematação será realizada no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo exclusiva atribuição dos interessados na arrematação a verificação antecipada quanto ao levantamento de ônus, ocupação, viabilidades legais, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, transporte e ainda qualquer informação que se julgue necessário daqueles que vierem a serem arrematados; Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, e em caráter "AD CORPUS", ou seja, medidas meramente enunciativas. Em nenhuma hipótese a arrematação abrangerá bens móveis que se encontram no interior e nas dependências do imóvel.

## **DOS HONORÁRIOS**

Na hipótese remição, adjudicação, acordo, pagamento do débito após o despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 2,5% (dois e meio por cento) do valor do bem, ainda que seja realizada antes da expropriação. O credor que não adjudicar os bens constritos antes do despacho de nomeação, só poderá adquiri-los presencialmente durante o certame na condição de arrematante, respondendo, pela integralidade dos honorários do Corretor nomeado.

Caso o arrematante seja o próprio credor, deverá no prazo de 48 horas, efetuar o depósito do valor proposto que superar seu crédito, sob pena de, tornar sem efeito a arrematação, ou, se for o caso, de atribuí-la ao licitante concorrente, sem prejuízo dos honorários do profissional nomeado.

## **DA REMIÇÃO**

Se o(a) executado(a) pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Novo Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data

e hora designadas para a praça, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o(a) executado(a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, comissão de corretagem no valor de 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação, a título de ressarcimento ao Corretor nomeado.

## **DO INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE**

Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5<sup>o</sup>, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação, a ausência do depósito, ou inadimplemento, acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da comissão destinada ao corretor responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento), sobre o valor da venda, bem como, execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto.

## **DA MORA DO ARREMATANTE**

Em caso de não pagamento ou atraso superior a trinta dias de qualquer das parcelas, a multa pela mora será de 20% sobre o valor da venda e execução do valor remanescente será dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer citação para tanto.

## **DOS RECURSOS**

Os embargos à arrematação, de acordo com o artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo da venda realizada, considerando-se perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a serem julgados procedentes os embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação, independentemente de nova notificação.

## **DA PREFERÊNCIA PELA AQUISIÇÃO GLOBAL**

Os lotes com mais de um item serão expropriados em sua totalidade, ou seja, preferência para aquisição global nos termos do artigo 893 do Código de Processo Civil. Entretanto, não havendo licitante para aquisição total dos itens, os lotes poderão ser alienados individualmente devendo ser observado o mesmo percentual fixado pelo juízo.

## **ÔNUS: DIVIDAS DE IPTU, MULTAS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, PENHORAS E HIPOTECAS**

A aquisição realizada em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributários e fiscais, de qualquer órgão da Administração

Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam no preço da arrematação. Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, ou seja, O ARREMATANTE e o bem adquirido, não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.

## **HIPOTECA**

Na existência eventual de hipoteca vinculada ao(s) bem(ns), a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação.) Com o registro da carta de alienação/arrematação os ônus que averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) serão baixados pelo Oficial do Registro de Imóveis. A base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de bem Imóvel), será o valor da arrematação. (STJ - RECURSO ESPECIAL N º 863.893 - PR (2006/0141866-4))

## **DESPESAS INCIDENTES NA ARREMATÇÃO**

Todas as providências e despesas referentes à transferência do (s) imóvel(is), tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, averbações, retificação de área, e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas, assim como eventuais taxas, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

As propostas deverão ser entregues diretamente ao Corretor Responsável.

## **PROPOSTAS CONDICIONAIS**

As propostas que não atingirem o valor mínimo de venda poderão ser recebidas "condicionalmente", ficando sujeitos a posterior apreciação do Juízo responsável. O licitante que formular proposta condicional, se declara ciente e de acordo, que o recebimento da referida proposta, não implicará em imediata homologação, tampouco suspensão do certame, e durante o lapso temporal entre a apresentação da proposta condicional e apreciação do juízo, outro licitante poderá formular proposta que atenda às condições mínimas do edital, e poderá ser aceita imediatamente pelo juízo.

## **DA CIÊNCIA DO LICITANTE**

Os licitantes/arrematantes não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, edital de alienação, dos encargos do bem, condições e prazos de pagamento, das despesas e custas relativas à alienação.

## **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

O exercício do direito de preferência só poderá ser exercido na modalidade presencial até o encerramento do certame.

## **DA EVICÇÃO**

Constitui ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel, registrar a carta de arrematação/alienação, localizar o bem, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicada ao juízo responsável para as providências cabíveis. A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão são de inteira e exclusiva responsabilidade dos arrematantes/proprietários/União. O Corretor nomeado é um mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza, portanto.

## **INTIMAÇÕES**

Nos termos do Art. 889, parágrafo único, do CPC, a publicação do despacho de nomeação do corretor e edital de alienação (ID. n. 3040f69), supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial à executada e/ou sócios, inclusive aos cônjuges quando foro caso. A publicação do edital valerá como EDITAL DE INTIMAÇÃO. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e será afixado no átrio fórum no local de costume.

## **PUBLICIDADE**

Autoriza-se a publicidade da venda do imóvel, pelos meios idôneos de divulgação de mídia acessíveis ao Sr. Corretor, conforme julgar mais conveniente e oportuno. O Sr. Corretor deverá, também, publicar o Edital de Venda no site [www.lgcorretorjudicial.com.br](http://www.lgcorretorjudicial.com.br), a fim de atribuir publicidade ao presente edital.

## **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:**



As propostas serão recebidas por agendamento, mediante contato direto com o Corretor em seu endereço profissional mencionado no preâmbulo deste Edital ou através de contato telefônico pelos números de telefones: (14) 99162-2566 e (14) 99778-7034, e ainda, mediante propostas ofertadas no site [www.lgcorretorjudicial.com.br](http://www.lgcorretorjudicial.com.br), ou por e-mail: [lucianogrizzo@creci.org.br](mailto:lucianogrizzo@creci.org.br).

Bauru/SP, 26 de junho de 2026.

- assinatura eletrônica -

**LUCIANO GRIZZO, Corretor Judicial,  
CRECI-SP nº 260.043**