



## EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR

**PROCESSO N° 0004386-58.2019.8.26.0309 – 1ª VARA CÍVEL DE JUNDIAÍ/SP.**

**EXEQUENTES:** Condomínio Edifício Luiz Piccolo

**EXECUTADO:** Jane Saldadnha Diniz

**BENITO TOMAZ VICENSOTTI**, Corretor Judicial, devidamente credenciado no E. Tribunal Regional do Trabalho da 15<sup>a</sup> Região (TRT-15), inscrito no **CRECI nº 78.903-F/SP**, Site: <https://benitosolucoesjudiciais.com.br/>, E-mail: [benito@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:benito@benitosolucoesjudiciais.com.br); Facebook: <https://www.facebook.com/benitosolucoesjudiciais> e Instagram: <https://www.instagram.com/benitosolucoesjudiciais>. Fone: (19) 99919-2010, com escritório estabelecido a Rua Eduardo Selingardi, nº 115, Colina da Paineira, na cidade de Santo Antônio de Posse/SP, CEP: 13.833-118, na qualidade de Corretor Judicial, devidamente Habilitado no TRT-15, nomeado para a alienação judicial do bem penhorado nos autos supra discriminados, 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 terceiros interessados de que, no período de 07/11/2025 ás 12:00 hs, até 06/12/2025 ás 17:00 hs, estará aberto procedimento de **CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA** e no período de 07/12/2025 ás 12:00 hs, até 06/05/2026 ás 17:00 hs, estará aberto procedimento de **DISPUTA ABERTA** para os bens descritos e caracterizados abaixo, na modalidade exclusivamente **ELETRÔNICA**, com recebimentos das propostas via online através do site: [www.benitosolucoesjudiciais.com.br](http://www.benitosolucoesjudiciais.com.br). A presente venda se dará nos Termos deste Edital.

Benito Tomaz Vicensotti  
Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
[benito@benitosolucoesjudiciais.com.br](mailto:benito@benitosolucoesjudiciais.com.br)  
[www.benitosolucoesjudiciais.com.br](http://www.benitosolucoesjudiciais.com.br)  
 /benitosolucoesjudiciais





**IDENTIFICAÇÃO DO BEM:** Imóvel objeto da matrícula nº 77.229 do 1ºCartório de Registro de Imóveis da comarca de Jundiaí/SP.

**Descrição do Imóvel:** O imóvel objeto da presente lide, Apartamento nº 133 do Condomínio Edifício Luiz Piccolo, está localizado na Rua Dr. Leonardo Cavalcanti, 100 – Centro - Jundiaí - S.P. O local possui Sala de Estar, Jantar, Cozinha, Área de Serviço, Lavabo, 4 Dormitórios, Living, Cozinha, Despensa, Banheiro, Depósito e Terraço com Piscina, 4 vagas de Garagem, Área Construída 146,102430 m<sup>2</sup> e área total 370.152430 m<sup>2</sup>. Possui melhoramentos públicos urbanos como pavimentação, guias e sarjetas, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de água potável e energia elétrica.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. Leonardo Cavalcanti, 100 - Apartamento nº 133 – Centro – Jundiaí – SP.

**DATA DA AVALIAÇÃO:** julho de 2023.

**PERCENTUAL DA PENHORA:** 100%

**VALOR TOTAL PENHORADO:** R\$ 1.090.400,00 (um milhão noventa mil e quatrocentos reais)

**ONÚS/OBSERVAÇÕES:** Av.6 e 7 – **PENHORA**.

#### **CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO:**

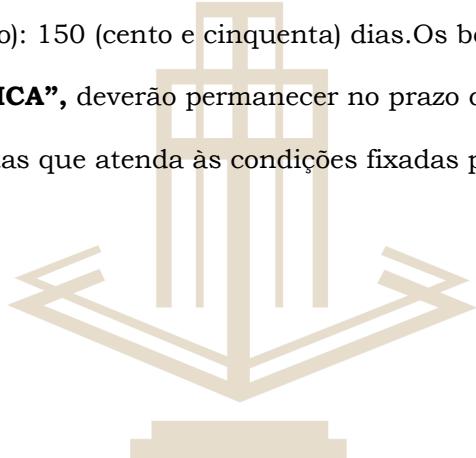
**1- LOCAL E MODALIDADE:** Concorrência Pública exclusivamente eletrônica.

**2- PERÍODO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:**

**2.1- CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA** (proposta velada): 30 (trinta) dias.

**2.2- DISPUTA ABERTA** (propostas abertas enquanto durar o prazo): 150 (cento e cinquenta) dias. Os bens que não receberem propostas válidas na “**CONCORRÊNCIA PÚBLICA**”, deverão permanecer no prazo da **DISPUTA ABERTA**, para os interessados apresentarem as propostas que atenda às condições fixadas pelo

Benito Tomaz Vicensotti  
Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
benito@benitosolucoesjudiciais.com.br  
www.benitosolucoesjudiciais.com.br  
 /benitosolucoesjudiciais





edital (valor mínimo e quantidade de parcelas), que deverão ser apresentadas diretamente na plataforma do corretor.

**3- ENCERRAMENTO:** Findo o período de recebimento de propostas de arrematação na fase de Concorrência Pública, o corretor nomeado apresentará nos autos o “Mapa de Classificação”, contendo todas as propostas de arrematação recebidas, ficando dispensada a apresentação deste na ausência de propostas, prosseguindo-se subsidiariamente com relação ao prazo suplementar da **DISPUTA ABERTA**.

**4- RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:** Através da plataforma do corretor judicial mediante “cadastro prévio” e “habilitação”, que poderá ser obtido através do atendimento às seguintes condições:

- a. Não poderão alegar desconhecimento das condições de venda, fixadas pelo edital de alienação, e de utilização da plataforma, assumindo os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de conexão particular à internet, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- b. O cadastro para obtenção de “login” e “senha” para acesso à plataforma, implicará em expressa anuêncià às regras do Edital de Alienação e de utilização da plataforma, e demais diretrizes previstas.

**5- PRAZO SUPLEMENTAR (DISPUTA ABERTA):** Caso o bem não receba proposta válida na **“CONCORRÊNCIA PÚBLICA”**, será disponibilizado imediatamente em **“DISPUTA ABERTA”**, e será alienado ao licitante que formular proposta de arrematação mais benéfica à execução, desde que atenda às condições fixadas pelo edital de alienação (valor mínimo e quantidade de parcelas).

Na fase de **“DISPUTA ABERTA”**, as propostas de arrematação somente poderão ser apresentadas através da plataforma do corretor, ficando disponíveis para visualização de todos os usuários/licitantes, e serão analisadas pelo juízo da execução somente após o encerramento do prazo suplementar estabelecido.

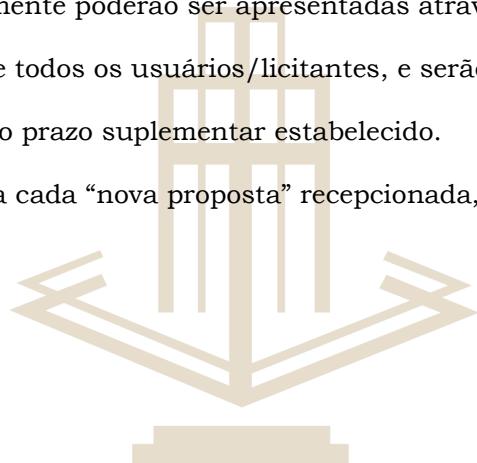
Não se tratando de leilão, não haverá “prorrogação de 3 minutos” a cada “nova proposta” recepcionada, devendo o licitante atentar-se ao prazo final.

Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
benito@benitosolucoesjudiciais.com.br

www.benitosolucoesjudiciais.com.br

/benitosolucoesjudiciais



**6- VALOR MÍNIMO:** O bem **não poderá ser vendido por preço inferior a 60% (sessenta por cento)** do valor **atualizado da última avaliação**, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

**7- FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento poderá ocorrer de duas formas:

- a) À vista: depósito integral no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias, contados da intimação da homologação da proposta vencedora;
- b) Parcelado (somente para imóveis): Entrada mínima: 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista; Saldo remanescente: até 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas.

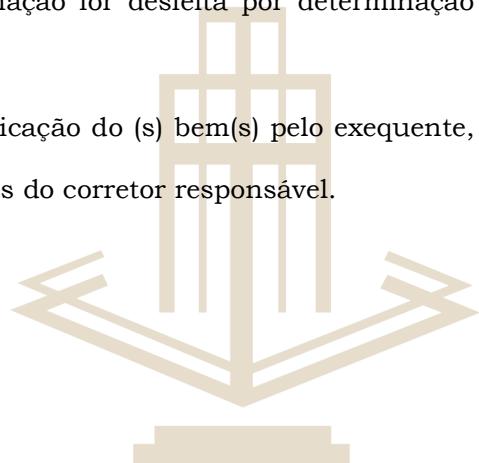
**8- CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS:** Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “**À VISTA**”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC.

**9-** Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

**10-DOS HONORÁRIOS:** O adquirente pagará ao Corretor responsável a importância de 5% (cinco por cento) do preço da alienação no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da homologação da proposta de arrematação, através de transferência bancária, em conta a ser indicada pelo corretor responsável.

Os referidos honorários não integram (não estão inclusos) no preço, e este não será devolvido ao adquirente em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do proponente.

A partir da publicação do Edital, na hipótese de adjudicação do (s) bem(s) pelo exequente, este ficará responsável pela integralidade dos honorários do corretor responsável.



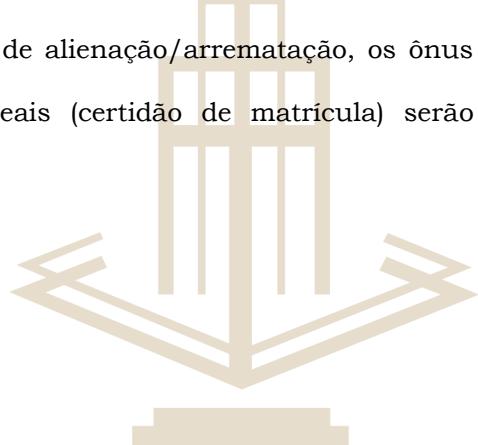


**11-PROPOSTA CONDICIONAL:** Propostas que não atendam às condições fixadas pelo edital, inclusive quanto a: “valor mínimo”, “quantidade de parcelas” ou estejam “condicionadas” poderão ser recepcionadas na modalidade “condicional” diretamente ao corretor judicial (plataforma). O recebimento de propostas na modalidade “condicional”, não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vincula o juízo.

**12-HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA:** A alienação dos bens será formalizada por decisão de homologação da venda judicial nos autos da execução, abrindo prazo para o arrematante/adquirente vencedor realizar o recolhimento do valor proposto e honorários do corretor responsável no prazo de 5 (cinco) dias contados da intimação.

**13- ÔNUS:** Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 110 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, IPVA, MULTAS E JUROS**, que são de responsabilidade do executado, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º do Código de Processo Civil. Conforme já decidiu o TST (TST-RO-6626- 42.2013.5.15.0000; TST\_REENEC E RO - 75700-07.2009.5.05.0000; TST-ReeNec e RO12600-56.2009.5.09.0909; TST-RXOF e ROAG - 58400-44.2005.5.06.0000; TST-RXOF e ROMS-25600-26.2006.5.06.0000).

- **I - HIPOTECA:** Estando o imóvel gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, inciso VI do Código Civil. Ressalta-se que se a venda for parcelada, será gravada hipoteca judicial até o pagamento integral.
- **II- BAIXA DE ÔNUS:** Com o registro da carta de alienação/arrematação, os ônus averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) serão cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis.



- **III- DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS:** A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de bem imóvel) poderá caracterizar ato atentatório à dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem de lei. (STJ RECURSO ESPECIAL N° 863.893 – PR (2006/0141866-4).
- **IV- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Em caso de alienação fiduciária, eventual crédito subroga-se sobre o “preço” da arrematação, desde que apresentado pelo proprietário fiduciário o valor para quitação à vista da dívida.

**14-PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO:** Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela **DIVISÃO DE EXECUÇÃO** ou através de **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, em regra, não serão conhecidas.

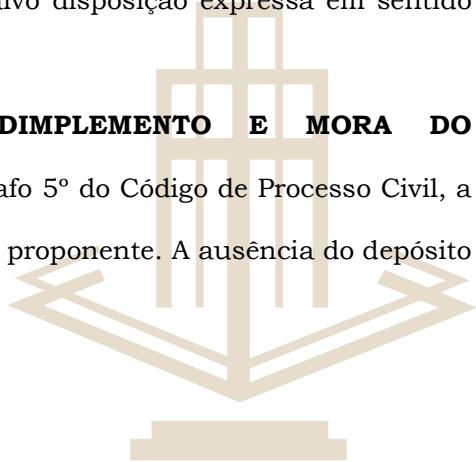
**15-ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS BENS:** A arrematação será realizada no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto aos ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário.

**16- "AD CORPUS":** As medidas indicadas são meramente enunciativas. A arrematação de imóvel não abrangerá bens móveis que se encontram em seu interior, salvo disposição expressa em sentido contrário.

**17-DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE:** Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, a proposta de arrematação é irrevogável e irretratável e vincula o proponente. A ausência do depósito Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
benito@benitosolucoesjudiciais.com.br  
www.benitosolucoesjudiciais.com.br

  /benitosolucoesjudiciais





(inadimplemento), acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida ao corretor responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a 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.

**18-DOS RECURSOS:** Os embargos à arrematação, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil não terão efeito suspensivo, considerando-se perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da decisão de homologação da arrematação/alienação.

**19-VISTORIA.** Fica, desde já, autorizada a visitação do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo **CORRETOR** ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do presente despacho, devidamente assinada por este Juízo, à qual se dá força de **MANDADO JUDICIAL**, que possibilita o ingresso e a visitação do imóvel a ser alienado, inclusive autorização para fixação de faixa de publicidade da venda judicial. 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 desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária à expropriação.

**20-DA EVIÇÃO:**

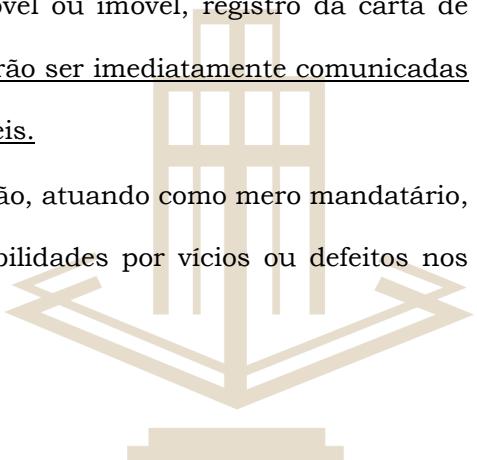
- I - Constitui ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao Juízo responsável para as providências cabíveis.
- II - O Corretor nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário,

ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos Benito Tomaz Vicensotti

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
benito@benitosolucoesjudiciais.com.br

www.benitosolucoesjudiciais.com.br

/benitosolucoesjudiciais





bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

**21-REMÍCÃO DA EXECUÇÃO:** Se a executada pagar a dívida (ou fizer acordo) **durante o curso da venda judicial (informada no edital)**, na forma do artigo 826, do Novo Código de Processo Civil, deverá depositar nos autos os honorários do corretor judicial, a ser arbitrada pelo Juízo da Execução nos termos do Provimento GP-CR 04/2014 (art. 6º, §1º) e Ordem de Serviço CR 03/2015, que dispõe: “III - Nos casos de remição ou de formalização de acordo entre as partes, em processos com bem (ns) já incluído (s) em hasta pública ainda não encerrada, o parâmetro a ser utilizado para pagamento da comissão de 5% ao leiloeiro fica a critério do juízo da execução”.

Em caso de remição ou acordo celebrado após o encerramento do prazo do corretor e antes da homologação da venda, e havendo proposta de arrematação, fará jus o corretor, aos honorários fixados em 5% (cinco por cento) do valor da proposta de arrematação, conforme dispõe o artigo 7º, §3º da RESOLUÇÃO Nº 236 do CNJ.

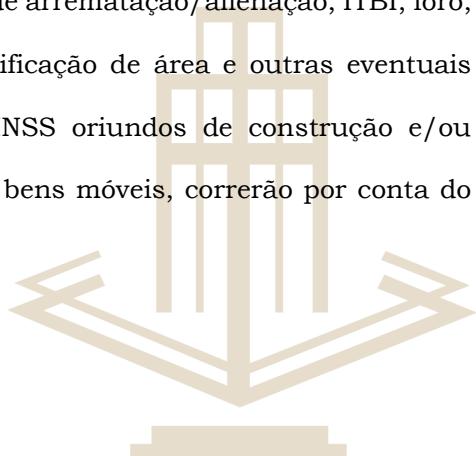
**Não haverá possibilidade de remição após a homologação da venda judicial, conforme interpretação conjunta dada pelo STJ aos artigos 8º da Lei 5.741/1971 e 903 do Código de Processo Civil (CPC) de 2015.**

**22- PRODUTOS CONTROLADOS:** Para arrematação dos produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos, dentre outros), o licitante deverá atender às regras impostas pelo órgão responsável e legislação em vigor.

**23-DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO:** Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.  
**Benito Tomaz Vicensotti**

Corretor Judicial - Habilitado no TRT 15 (SP) e TRT 3 (MG)  
benito@benitosolucoesjudiciais.com.br  
www.benitosolucoesjudiciais.com.br

/benitosolucoesjudiciais





**24-DAS OMISSÕES:** Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação, serão resolvidos pelo Juízo mediante provação.

**25-INTIMAÇÕES:** O presente edital estará disponível na íntegra no site do Corretor nomeado, nos termos do Art. 889, § único, do CPC. A publicação deste despacho de nomeação e edital de alienação supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial à executada e/ou sócios, inclusive aos cônjuges quando for o caso.

**26-**A publicação do edital valerá como **EDITAL DE INTIMAÇÃO**. E, para que produza seus fins e efeitos de direito, o edital será fixado no átrio/fórum no local de costume.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto.

Santo Antônio de Posse-SP, 12/11/2025, **BENITO TOMAZ VICENSOTTI**, Corretor Judicial Habilitado, CRECI/SP sob nº 78.903-F/SP.

**BENITO TOMAZ VICENSOTTI,**  
**CORRETOR JUDICIAL**  
**CRECI/SP sob nº 78.903-F/SP.**

