



## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) Dr(a). Laura de Mattos Almeida, M.M. Juíza de Direito da Laura de Mattos Almeida, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Sr. Eduardo Consentino, matriculado na Jucesp sob n.º 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi, com escritório na Av. Fagundes Filho, 145, Cj. 22, Ed. Austin, Vila Monte Alegre - São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

### **PROCESSO Nº. 0196715-60.2010.8.26.0100 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE:** BANCO VOITER S/A (nova denominação de BANCO INDUSVAL S/A) (CNPJ nº 61.024.352/0001-71). **EXECUTADO:** ARNALDO POLLONE (CPF nº 307.444.828-87); ARNALDO POLLONE JUNIOR (CPF nº 272.293.338-14) e seu cônjuge, se casado(a) for; APIC INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS PARA VEÍCULOS LTDA (CNPJ nº 04-743.659/0001-99). **INTERESSADOS:** MARIA CRISTINA CIMA (CPF nº 648.698.068-00); CONDOMÍNIO JARDIM DAS PALMEIRAS (CNPJ nº 51.913.903/0001-02); OCUPANTE DO IMÓVEL; PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA (CNPJ nº 46.352.746/0001-65). **ADVOGADOS:** Mauro Caramico (OAB 111110/SP), Edmarcos Rodrigues (OAB 139032/SP), Andrea Teixeira Pinho Ribeiro (OAB 200557/SP), Paulo Sergio Braga Barboza (OAB 97272/SP), Murilo Rohm Zampol (OAB 313569/SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 23.220.470,24 (vinte e três mil, duzentos e vinte mil, quatrocentos e setenta reais e vinte e quatro centavos) em janeiro/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 954. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.



**DO BEM:** A nua-propriedade sobre uma CASA EM CONDOMÍNIO e seu respectivo TERRENO situada na R. dos Narcisos, 173 - Condomínio Jardim das Palmeiras Bragança Paulista – SP, assim descrita em sua matrícula: o lote 73, da quadra nº 01, do loteamento denominado Jardim das Palmeiras, Bragança Paulista/SP, que assim se descreve e dimensiona: a linha divisória parte da rua 7 no ponto onde faz canto de divisa com o lote nº 74; daí, segue pelo alinhamento da referida rua, medindo 41m no rumo NE41º22' até um PC de arco de círculo de 9m de raio, percorrendo a extensão de 14,14m até o PT, junto à margem da rua 49, daí, segue pelo alinhamento da rua 49, medindo 28,15m no rumo SE48º38' até o outro PC de um arco de círculo de 9m de raio com extensão de 6,68m, até o cul-de-sac da rua 49; daí, segue em curva reversa de 10m de raio, medindo 7,42m, até a divisa do lote 60; daí, passa a confrontar com o lote 80 e medindo 45m no rumo SW41º22'/ daí, deflete à direita e segue confrontando com o lote 74, medindo 50m no rumo NW48º38', onde alcança o ponto de partida desta descrição. Foi edificada uma residência térrea, à Rua dos Narcisos (antiga rua 7), nº 173, esquina com a Rua dos Miosotis (antiga rua 49), no loteamento Jardim das Palmeiras, com 309,1m<sup>2</sup> de construção. **Observação:** Sobre o terreno encontra-se edificada uma casa térrea (336m<sup>2</sup>) com piscina (96m<sup>2</sup>), churrasqueira (83m<sup>2</sup>) e casa de caseiro com lavanderia (88m<sup>2</sup>), totalizando 603m<sup>2</sup> de área construída. **Contribuinte Municipal nº** 2000099003001500000. **Matrícula nº** 17.269 do CRI de Bragança Paulista/SP. **LOCALIZAÇÃO:** R. dos Narcisos, 173 - Condomínio Jardim das Palmeiras, Bragança Paulista - SP, 12924-050. **AVALIAÇÃO:** R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), avaliado em agosto/2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Executado.

**ÔNUS:** USUFRUTO em favor de Arnaldo Pollone e Teresinha Odete Pollone (R.6-12/12/91); Conferência de bens (nua propriedade), para a integralização do capital social, à Polar Administração e Participações Ltda. (R.11-12/01/11); Decretos de indisponibilidade de bens da Polar Administração e Participações Ltda. (Av.12-12/04/12 – proc. nº 5462013 do 2º Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP; Av.15-17/10/18 – proc. nº 00163231320188260564 da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP; Av.18-29/10/19 proc. nº 00124151920165150064 da 15ª Vara do Trabalho de Itanhaem/SP; Av.25-05/04/21 – proc. nº 10011993620145020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; Av.27-05/04/21 – proc. nº 00003920420125020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP; Av.37-



24/01/23 – proc. nº 00012779820105020461 do Juízo Auxiliar de de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.41-25/04/23 – proc. nº 10001680620135020468 do Juízo Auxiliar de de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.47-21/06/23 – proc. nº 00116418820138260564 do Juízo Auxiliar de de Execução e Pesquisa Patrimonial; Decretos de indisponibilidade de bens de Arnaldo Pollone (Av.13-04/08/16 - proc. nº 02994201265109003 do Tribunal Superior do Trabalho - TST; Av.14-01/12/17 – proc. nº 00400467020118260564 da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, Av.16-17/07/19 – proc. nº 00509672620118260564 da 7ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP; Av.17-29/10/19 - proc. nº 00124151920165150064 do Tribunal Superior do Trabalho - TST; Av.20-02/06/20 – proc. nº 40090075120138260564 da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP; Av.21-06/07/20 – proc. nº 00002082020135020463 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução; Av.22-17/09/20 – proc. nº 00005208620155020281 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução; Av.23-24/09/20 – proc. nº 10008563920165020281 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução; Av.24-05/04/21 – proc. nº 10011993620145020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; Av.26 05/04/21 - – proc. nº 00003920420125020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP; Av.29-14/09/21 – proc. nº 00017885020115020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.30-14/09/21 – proc. nº 10007160620145020465 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.31-27/01/22 – proc. nº 00022844820125020464 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.32-17/03/22 – proc. nº 10005039120145020467 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.33-11/05/22 – proc. nº 00023375320125020262 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.34-01/09/22 – proc. nº 10009395520165020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.35-12/09/22 – proc. nº 00019397820145020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.36-28/09/22 – proc. nº 10010227520145020464 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.38-24/01/23 – proc. nº 00012779820105020461 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.39-11/04/23 – proc. nº 10005180220155020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.40-11/04/23 – proc. nº 10003682120155020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.42-25/04/23 – proc. nº 10001680620135020468 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.43-15/05/23 – proc. nº 10002302420145020464 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.44-23/05/23 – proc. nº 10011434620135020462 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.45-29/05/23 – proc. nº 00000846420145020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.46-21/06/23 – proc. nº 00116418820138260564



do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.48-18/09/23 – proc. nº 10011514220175020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Av.51-08/01/25 – proc. nº 00022844820125020464 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Declaração de ineficácia da conferência de bens constante do R.11, no presente processo (Av.19- 08/11/19); e Penhora da nua propriedade do imóvel em favor de Ernandes de Jesus Macedo (Av.28-14/04/21 – proc. nº 10000954220155020281 do Juízo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial; Penhora da nua propriedade do imóvel em favor de Ogata Assessoria Empresarial Ltda (Av.49-12/12/23 – proc. nº 0011641-88.2013.8.26.0564 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP); Penhora da nua propriedade do imóvel em favor de Roberval dos Santos (Av.50-19/09/24 – proc. nº 1000168-06.2013.5.02.0468 da 2ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP). OBSERVAÇÃO Consta nas fls. 834 decisão declarando fraude à execução do presente imóvel em questão, referente ao R.11. DÉBITOS DE IPTU: Conforme diligência realizada, identificamos débitos de IPTU em favor da Prefeitura de Bragança Paulista, no importe de R\$ 72.311,40 (setenta e dois mil, trezentos e onze reais e quarenta centavos) em setembro/2025.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que



notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **03/11/2025** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **06/11/2025** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **26/11/2025** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Eduardo Consentino, inscrito na JUCESP sob o nº 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi.



**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.



**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [joao@biasileiloes.com.br](mailto:joao@biasileiloes.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. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, 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.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.



**LANCES:** 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. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br) e do telefone (11) 4083-2575.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.BIASILEILOES.com.br](http://www.BIASILEILOES.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

---

**Dra. Laura de Mattos Almeida**

Juíza de Direito