VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO- SP.

Edital de Alienação por Iniciativa Particular de Bem Imóvel e para intimação dos executados **VANESSA APARECIDA DINIZ NUNES,** CPF nº 357.457.028.77 e MARCIO ROGÉRIO NUNES, CPF nº 283.957.178.14, a terceira interessada COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO **ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU e demais a quem possa interessar**, expedido nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **JOSE BENEDITO SEGATTO - SITIO JB**, CNPJ n° 08.622.668.0002.63 **– Processo nº 0000190-02.2019.8.26.0582** (Processo principal 1000608-54.2018.8.26.0582)

O **Dr. GABRIEL ARBILLA KLACHQUIN,** Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de São Miguel Arcanjo, Estado de São Paulo, na forma da Lei, faz saber que, com fundamento nos ***artigos 237 à 245 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo,*** através gestora **ARREMAX LEILÕES,** www.arremax.com.br, conduzido pela **Leiloeira Oficial, LIGIA SEIXAS, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a **Alienação por Iniciativa Particular**, com início em **início em 28/01/2026 às 13h00 e término em 31/03/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de propostas iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento) do valor dos Direitos sobre o bem abaixo descrito**, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: DIREITOS AQUISITIVOS (decorrentes do contrato de financiamento firmado com a CDHU) **sobre o imóvel localizado à Rua Antonio César, 99, Cohab Francisco Pezzato, São Miguel Arcanjo – SP,** Sendo: Um terreno Urbano, de formato retangular, constituído pelo Lote 10, da Quadra H, do Conjunto Habitacional São Miguel Arcanjo – G -, Francisco Pezzato, situado no Município e Comarca de São Miguel Arcanjo, circunscrição Imobiliária ainda não instalada, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente em 9,60 metros, confronta com a Rua Antonio Cezar, do ldo direito de quem da frente olha, para o imóvel, em 20 metros, confronta com o lote 11, do lado esquerdo em 20 metros, confronta com o lote 9, e nos fundos 9,60 metros, confronta com os lotes 21 e 22, **encerrando a área de 192m². Matricula n.º 79.449 do Oficio de Registro de Imoveis de Itapetininga/SP**. **R-2)** Alienação Fiduciária - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. **DÉBITOS com a CDHU.: (fls. 195 - 233): R$ 102.568,64 (cento e dois mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) planilha datada de 02/09/2024. Inscrição Municipal nº 01.02.408.0210.001. Débitos fiscais -** Nada Consta, conforme pesquisa realizada em 30/10/2025. **OBS:** 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 as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem – Avaliação: R$ 230.000,00 Duzentos e trinta mil reais (junho/2025), fls. 248/250. **Avaliação Atualizada: R$ 232.561,89 (duzentos e trinta e dois mil, quinhentos e sessenta e um reais e oitenta e nove centavos), novembro/2025.**

Débito Processual – R$ 100.097,73 (cem mil, noventa e sete reais e setenta e três centavos), agosto/2024, fls. 191/194.

Preço Mínimo – **60% do Valor da avaliação**, devidamente atualizada até a data do pagamento.

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, ou seja, artigos 237 à 245 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Débito Processual: R$ 13.302,11 (treze mil, trezentos e dois reais e onze centavos), **março/2020, fls. 76.**

Condutora da Alienação por Iniciativa Particular: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Das Propostas - Deverão ser oferecidas somente através do site www.arremax.com.br, no seguinte prazo: **início em 28/01/2026 às 13h00 e término em 31/03/2026 às 13:00 horas.**

- Após o término do prazo da alienação por iniciativa particular, **a leiloeira apresentará todas as propostas** ao M.M. Juiz da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de São Miguel Arcanjo, Estado de São Paulo - no Processo n.º **0000190-02.2019.8.26.0582.**
- As propostas poderão ser ofertadas: À VISTA ou PARCELADO, neste caso, os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada de pelo menos 25% do lance à vista e o restante em até 10 (dez) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no artigo 891 e 895 do CPC.
- Em caso de igualdade no valor ofertado, terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.
- Fica desde já consignado que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que as propostas sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).
- Qualquer arrematante deve comprovar previamente o **preenchimento dos requisitos da Lei Estadual nº12.276/2006 e do Decreto Estadual nº 51.241/2006**, sob pena de nulidade da arrematação.
- **A efetivação da transferência dos direitos e obrigações contratuais dependerá de análise e aprovação da CDHU**, enquanto credora fiduciária e gestora do programa habitacional
- A apresentação de proposta pelo interessado vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente, ou seja, a perda do sinal dado em garantia em favor da execução e também da comissão paga ao leiloeiro, impedimento de participar em futuras hastas públicas nesta Vara/Fórum, bem como ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

- Se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O valor da proposta deverá ser paga através de guia de depósito judicial pelo arrematante, tão somente após a homologação pelo M.M. Juiz. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app
(11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Miguel Arcanjo, 24/11/2025.

Dr. GABRIEL ARBILLA KLACHQUIN
Juiz de Direito