

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro Regional XI de Pinheiros da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através da **Gestora Picelli Leilões**, por seu Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0001797-17.2019.8.26.0011

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PROCESSO PRINCIPAL nº 1007392-14.2018.8.26.0011 – RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO.

EXEQUENTE: SIMONE ARAUJO DE MOURA MARÃO, CPF/MF nº 052.859.028-60 e EDUARDO JOSÉ MARÃO, CPF/MF nº 047.483.638-00.

EXECUTADO: LEONARDO NARDELLA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 10.223.572/0001-93, por seus representantes legais e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Guarujá, CNPJ/MF nº CNPJ/MF nº 44.959.021/0001-04, por seu procurador.
- ✓ Processo nº 0021781-17.2018.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **22/04/2020 às 11:00 horas e encerrará no dia 27/04/2020 às 11:00 horas.**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 919.659,14 (novecentos e dois mil, setenta e um reais e vinte e cinco centavos), fls. 771, para fevereiro de 2020, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **27/04/2020 às 11:00 horas e se encerrará no dia 22/05/2020 às 11:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 551.795,48 (quinhentos e cinquenta e um mil, setecentos e noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos), que corresponde a **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO formado pela unificação dos Lotes nº 3 e 4, da Quadra “D”, do loteamento Josefina Estefno Chebl, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, mede 20,00 metros de frente para a Rua Colômbia; pelo lado direito de quem da referida via pública olhar, mede 29,11 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 5; pelo lado esquerdo mede 29,01 metros, confrontando com os lotes nº 1 e 2 e nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com os lotes nº 1 e 8 do loteamento Jardim Vitória, encerrando a área de 581,20 metros quadrados. Consta no **R.02 – Consta o **registro da Incorporação Imobiliária do empreendimento “Residencial Puerto Rey”**, a ser construído sobre o terreno retos descritos, conforme Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, por meio de processo administrativo n. 22.381/186007/15, alvará n. 0321/2015, no qual o empreendimento será composto de 01 (um) bloco, com subsolo, pavimento térreo, 10 (dez) pavimentos superiores e ático.**

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – TERRENO MURADO, COM ESCAVAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTACA, PONTO DE ÁGUA E LUZ, NÃO HÁ QUALQUER EDIFICAÇÃO CONSTRUÍDA.

AVALIADO: R\$ 900.000,00 em junho de 2019 – Fls. 66, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 107.330 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Guarujá/SP. Código Imóvel: 3-0136-021-000.

DEPOSITÁRIO: LEONARDO NARDELLA ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº10.223.572/0001-93.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 59 devidamente averbado na **AV. 03**. Consta **AV.4 – PENHORA** do processo 0006000-65.2019, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca do Guarujá/SP. Conforme **fls. 677/715**, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 217.685,50 (duzentos e dezessete mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos)**, em março de 2020. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 129.036,50 (cento e vinte e nove mil, trinta e seis reais e cinquenta centavos) fevereiro/2020 – Fls. 771.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, à vista. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor (art. 19 do Provimentos n. CSM n. 1625/2009), como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será

informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**, a ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão/ciência da liberação do lance condicional, independentemente da escolha quanto à forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor.

Em caso de homologação de qualquer tipo de acordo, adjudicação, remissão, após a entrega e publicação do edital, com suspensão do leilão/praza, a comissão do Gestor/Leiloeiro permanece devida no aporte de **2% (dois por cento) do valor da avaliação**. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, o qual será através das condições indicadas pelo Leiloeiro. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 4 de março de 2020.

Dra. ANA LUIZA MADEIRO CRUZ ESERIAN
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754