

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VINHEDO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **FÁBIO MARCELO HOLANDA**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo 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: 0003318-57.2000.8.26.0659.

PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL VALE DA SANTA FÉ, CNPJ/MF 49.597.651/0001-08, por seu representante legal.

EXECUTADOS: DID MOHAMAD HALABI, RG: 3.923.787 e RNE. 678.911-DOPS-SP, LILIAM BERNADETE HALABI, CPF/MF 310.740.308-34.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Vinhedo, CNPJ/MF nº 46.446.696/0001-85, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 0012105-60.2009, em trâmite na 2ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vinhedo/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 16/03/2021 às 13:00 horas e encerrará no dia 19/03/2021 às 13:00 horas.

- **LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.627.651,00 (um milhão e seiscentos e vinte e sete mil e seiscentos e cinquenta e um reais)** para dezembro 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.
- **LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 663.965,60 (seiscentos e sessenta e três mil e novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos)**, para dezembro 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.
- **LOTE 2: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 659.446,70 (seiscentos e cinquenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta centavos)**, para dezembro 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.
- **LOTE 3: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 304.238,75 (trezentos e quatro mil e duzentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos)**, para dezembro 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 19/03/2021 às 13:00 horas e se encerrará no dia 16/04/2021 às 13:00 horas (horário de Brasília):

- **LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 813.825,50 (oitocentos e treze mil e oitocentos e vinte e cinco reais e cinquenta centavos) que corresponde 50% 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.**
- **LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 331.982,80 (trezentos e trinta e um mil e novecentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos), que corresponde 50% 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.**
- **LOTE 2: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 329.723,35 (trezentos e vinte e nove mil e setecentos e vinte e três reais e trinta e cinco centavos), que corresponde 50% 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.**
- **LOTE 3: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 152.119,38 (cento e cinquenta e dois mil e cento e dezenove reais e trinta e oito centavos), que corresponde 50% 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:

- **LOTE ÚNICO: A somatória dos lotes, 01,02 e 03 – referente aos bens descritos nas Matrículas de nºs 14.845, 39.117 e 39.121 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP;**
- **LOTE 01: MATRÍCULA Nº 14.845 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP: UMA CHÁCARA SOB N. 01 DA GLEBA P, do Parque do Vale da Santa Fé na cidade de Vinhedo, com área de 6.318,00 metros quadrados, medindo 10,66 metros de frente para a Alameda Timboré, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 62,00 metros, da frente aos fundos, confrontando-se com o lote nº 02, da mesma gleba; do lado esquerdo mede 178,00 metros, confrontando-se com a Prefeitura Municipal de Vinhedo, mais 33,00 metros com frente para a Alameda Itaperuna; e nos fundos mede 179,50 metros, confrontando-se com a Fazenda Fortaleza.. AVALIADO: R\$ 344.710,08 em outubro de 2008 – a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Código Cartográfico: 01.160.002.**
- **LOTE 02: MATRÍCULA Nº 39.117 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP: UMA CHÁCARA URBANA, SEM BENFEITORIAS, IDENTIFICADA**

SOB Nº 02, desmembrada da Gleba “P”, do Parque do Vale de Santa Fé, situada no município de Vinhedo, desta comarca, com a área de 6.275,00 metros quadrados, medindo 10,66 metros de frente para a Alameda Timboré; 206,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel, onde confronta com a Prefeitura Municipal; 62,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com a Chácara 01 e fundos onde mede 210,50 metros confronta com a Fazenda Fortaleza. **AVALIADO: R\$ 342.364,00 em outubro de 2008** – a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Código Cartográfico: 01.160.001.**

- **LOTE 03: MATRÍCULA Nº 39.121 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP: UMA CHÁCARA URBANA, sem benfeitorias identificada sob nº 13, desmembrada da Gleba “S”, do Parque do Vale de Santa Fé, situada no município de Vinhedo desta comarca, com a área de 2.895,00 metros quadrados**, medindo 31,00 metros de frente para a Alameda Tabajara; 93,20 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da Alameda olha para o imóvel onde confronta com a chácara 12; 99,80 metros da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com a chácara 14 e fundos onde mede 32,00 metros confronta com propriedade de Gianna Estella Fatio. **AVALIADO: R\$ 157.951,20 em outubro de 2008** – a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Código Cartográfico: 01.167.013.**
- **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fis. 732/734** – Os imóveis em questão, encontram-se em um condomínio de alto padrão da cidade de Vinhedo. Os terrenos apresentam formato irregular, a topografia apresentava-se com acentuado aclive. Não constam edificações nos lotes.
- **DEPOSITÁRIOS: DIB MOHAMAD HALABI, LILIAM BERNADETE HALABI, CPF/MF 310.740.308-34.**

A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.

DO ÔNUS: LOTE 1: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1040. Consta **PENHORA no rosto dos autos**, do processo 0012105-60.2009, em trâmite na 2ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vinhedo/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 247.030,04 (duzentos e quarente e sete mil, trinta reais e quatro centavos), conforme consulta em 17 de março de 2020. **LOTE 2:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1040. Consta **PENHORA no rosto dos autos**, do processo 0012105-60.2009, em trâmite na 2ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vinhedo/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 245.878,48 (duzentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos), conforme consulta em 17 de março de 2020. **LOTE 3:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1040. Consta **PENHORA no rosto dos autos**, do processo 0012105-60.2009, em trâmite na 2ª Vara de Execução Fiscal da Comarca de Vinhedo/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Vinhedo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 166.736,91 (cento e sessenta e seis mil, setecentos e trinta e seis reais e noventa e um centavos), conforme consulta em 17 de 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\$ 5.787.030,44 (cinco milhões, setecentos e oitenta e sete mil, trinta reais e quarenta e quatro centavos) fevereiro de 2018 – fls. 2005/2443.

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 as alienações eletrônicas [conforme decisão fls. 2527/2528],* 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).

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. **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação, conforme decisão de fls. 2527/2528.**

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, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (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.

PARCELADO: *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, conforme decisão de fls. 2527/2528.* O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

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 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, 17 de dezembro de 2020.

Dr. Fábio Marcelo Holanda
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754