

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Fábio Henrique Prado de Toledo**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas 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: 0033840-23.2018.8.26.0114.

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
PROCESSO PRINCIPAL 1000698-79.2016.8.26.0114.**

EXEQUENTE: CRISTIANO HAROLDO TIRAPELLE, CPF/MF nº 296.297.128-81, EVELYN BUENO DE CAMARGO, CPF/MF nº 332.652.078-62.

EXECUTADOS: BASEIO INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA. [ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL PARA: C K CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.], CNPJ/MF nº 09.314.145/0001-31, por seus representantes legais e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Valinhos, CNPJ/MF nº 45.787.678/0001-02, na pessoa do procurador.
- ✓ BANCO RODOBENS S.A., CNPJ/MF nº 33.603.457/0001-40.
- ✓ Condomínio Residencial denominado “COLINA VERDE” CNPJ/MF nº 22.730.565/0001-67.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciaré no dia 30/08/20201 às 14:30 horas e encerrará no dia 02/09/2021 às 14:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 430.364,00 (quatrocentos e trinta mil, trezentos e sessenta e quatro reais), para maio de 2021, 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: Iniciaré no dia 02/09/2021 às 14:30 horas e se encerrará no dia 30/09/2021 às 14:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 215.182,00 (duzentos e quinze mil, cento e oitenta e dois reais), 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:

Matrícula 26.216 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Valinhos/SP: APARTAMENTO nº “103” (CENTO E TRÊS), localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Condomínio Residencial denominado “COLINA VERDE”, subordinado ao nº 145 pela

Rua Gedeão Menegaldo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, composto por hall de entrada, sala de estar com terraço, sala de jantar, hall de circulação, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com banheiro privativo e terraço, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: área de privativa de 67,86m², área comum coberta de 17,956m², área comum descoberta de 15,232m², perfazendo a área total real de 101,048m², correspondendo à fração ideal de 0,9674% (ou 30,9648m²) do todo do terreno onde foi implantado o condomínio, designado por lote "1A" (resultante da unificação dos primitivos lotes nºs 01,02,03,04,05,06,07,08,09 e 10), da quadra "H", do loteamento Pedra Verde, Bairro Santa Elisa, com a área de 3.200,83m², perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula 9.741, deste cartório. **AV.01 – ficou VINCULADA a VAGA DE GARAGEM SIMPLES nº "37", semi-coberta, localizada no subsolo do condomínio, objeto da Matrícula 28.266 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Valinhos/SP: VAGA DE GARAGEM SIMPLES SEMI-COBERTA** designada sob nº "37" (TRINTA E SETE), localizada no subsolo do Condomínio Residencial denominado "COLINA VERDE", subordinado ao nº 145 pela Rua Gedeão Menegaldo, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, com as seguintes áreas: privativa de 10,125m² (comum coberta de 0,450m², privativa descoberta de 9,675m²), comum coberta de 2,6787m², comum descoberta de 2,2726m², perfazendo a área total de 15,0763m², correspondendo à fração ideal de 0,14433% (ou 4,6197m²) do todo do terreno onde foi implantado o condomínio, designado por lote "1A" (resultante da unificação dos primitivos lotes nºs. 01,02,03,04,05,06,07,08,09 e 10), da quadra "H", do loteamento Pedra Verde, Bairro Santa Elisa, com a área de 3.200,83m², perfeitamente descrita e caracterizada na matrícula 9.741, deste cartório.

DEPOSITÁRIO: Baseio Incorporação de Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda, atual denominação social C K CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- CNPJ. 09.314.145/0001-31. **LOCALIZAÇÃO:** O Condomínio Residencial Colina Verde, Rua Gedeão Menegaldo, nº 145, Parque Residencial Maison Blanche, Valinhos/SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fis. 168/186 – Trata-se da região central, bastante valorizada na cidade de Valinhos, dotada de toda a infraestrutura convencional. O apartamento é constituído de: hall de entrada, sala de estar com terraço, sala de jantar, hall de circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço, 2 dormitórios sendo um deles com banheiro privativo (suíte). O "Condomínio Residencial Colina Verde" é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo, 11 (onze) pavimentos tipo, com 92 (noventa e dois) apartamentos tipo. O edifício é servido por 2 (dois) elevadores e aparenta uma idade de 5 (cinco) anos. **Conta com: sala de ginástica, salão de festas, piscina, churrasqueira, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva e áreas de lazer.**

AVALIADO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em maio de 2020 – Fis. 168/186 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS:

Matrícula 26.216 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Valinhos/SP: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 135 devidamente averbado na **AV.6**. Consta na **AV.2 E AV.3 – HIPOTECA** em favor de **BANCO RODOBENS S.A.**, CNPJ/MF

33.603.457/0001-40. Consta **AV.5 – credor Banco Rodobens liberou parcialmente da garantia hipotecária o imóvel desta matrícula.**

Matrícula 28.266 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Valinhos/SP: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 135 devidamente averbado na **AV.6**. Consta na **AV.2 E AV.3 – HIPOTECA** em favor de **BANCO RODOBENS S.A.**, CNPJ/MF 33.603.457/0001-40. Consta **AV.5 – credor Banco Rodobens liberou parcialmente da garantia hipotecária o imóvel desta matrícula**

Não foi possível a consulta de DÉBITOS FISCAIS por falta de informações sobre o número de inscrição municipal dos imóveis, assim, caberá ao arrematante tal levantamento. A administradora do condomínio não informou se há existência de eventual débito condominial em aberto. 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.

Cumpra observar a decisão de fls 222/223 - **O ARREMATANTE ARCARÁ COM OS EVENTUAIS 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.**

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 176.247,21 em janeiro/2020 – fls. 132.

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 (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.

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 serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN. Os débitos de condomínio serão de responsabilidade do arrematante nos termos do artigo 1.345 do Código Civil.**

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, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: 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.

ARREMATÇÃO 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. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

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/praça, 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 o 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, 28 de junho de 2021.

Dr. Fábio Henrique Prado de Toledo
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754