2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BARBARA D´OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Paulo Henrique Stahlberg Natal**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste 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: 0001647-22.2019.8.26.0533.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - AÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO - PROCESSO PRINCIPAL Nº 1003699-42.2017.8.26.0533.
EXEQUENTE: JOSÉ ANTONIO MARQUES CAMARGO, CPF/MF 304.586.338-87.
EXECUTADO: ENGETOP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF 55.350.789/0001-00, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Santa Barbara D´Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001-52, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Processo nº 0001403-30.2018.8.26.0533 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Barbara d´Oeste/SP.**
- ✓ **Processo 000229082.2016.8.26.0533 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Barbara d´Oeste/SP.**
- ✓ **MOLLON ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, CNPJ/MF 50.114.792/0001-01.**
- ✓ **LUIZ ANTONIO CAMPANA, CPF/MF 115.201.308-48.**
- ✓ **ANTONIO DONATO CAMPANA, CPF/MF 171.837.668-53.**
- ✓ **RONALDO GIRARDI, CPF/MF 065.579.508-19, e VERA LÚCIA DEFÁVARI, CPF/MF 104.535.878-95.**

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no dia 01/11/2021 às 12:00 horas e encerrará no dia 04/11/2021 às 12:00 horas.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 12.897.622,00 (onze milhões e novecentos e noventa e nove mil e setecentos e vinte e dois reais), para setembro 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: Iniciará no dia 04/11/2021 às 12:00 horas e se encerrará no dia 01/12/2021 às 12:00 horas (horário de Brasília).
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 6.448.811 (seis milhões e quatrocentos e quarenta e oito mil e oitocentos e onze 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: TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "VILA MOLLON IV", identificado pelo nº 01, resultado da unificação dos lotes de nº 01 à 18 da quadra AO; medindo oitenta metros (80;00m) de frente para a Rua S, seguindo do lado direito catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva; seguindo em linha reta trinta e dois metros (32,00m) confrontando com a Rua C; seguindo catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva; seguindo oitenta metros (80,00m) em linha reta confrontando com a Rua R; seguindo catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva; seguindo ainda mais trinta e dois metros (32,00m) em linha reta, confrontando com a Rua D; e finalmente catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva; perfazendo a área total de 4.830,32 metros quadrados. [...] Procedo este registro para constar que a compromissária compradora e incorporadora FORMAGIO – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.² , já qualificada, formalizou O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SOB O REGIME ESTATUÍDO PELA LEI FEDERAL Nº 4.591/64, em seus artigos 28 e seguintes, regulamentado pelo Decreto nº 55.815/65 e pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 4.864/65 e 6.015/73, relativamente ao PRÉDIO A SER ERIGIDO sobre o terreno objeto desta matrícula que se denominará "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA MOLLON", devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Barbara d´Oeste, em 12 de setembro de 1989, tendo sido expedido alvará de construção, em 07 de junho de 1988, conforme plantas e memoriais aprovados e protocolados nesta Prefeitura sob nº 09.670 em 03 de junho de 1.988, com a seguinte composição, a saber: O CONJUNTO RESIDENCIAL SERÁ COMPOSTO POR 06 (SEIS) BLOCOS, DESIGNADOS POR BLOCO "1", "2", "3", "4", "5" e "6", os quais serão compostos de: SUB-SOLO, PAVIMENTO TERREO E 03 PAVIMENTOS "TIPO", contendo: - BLOCO "1": SUB-SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; PAVIMENTO TERREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob nºs 01, 02, 03 e 04; 03 PAVIMENTOS "TIPO" com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; BLOCO "2": SUB-SOLO com: entrada social, depósito de lixo, depósito para material de limpeza, vestiário masculino, vestiário feminino e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; PAVIMENTO TERREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob nºs 01, 02, 03 e 04; 03 PAVIMENTOS "TIPO" com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; BLOCO "3": SUB-SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; PAVIMENTO TERREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob nºs 01, 02, 03 e 04; 03 PAVIMENTOS "TIPO" com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; BLOCO "4": SUB-SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; PAVIMENTO TERREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob nºs 01, 02, 03 e 04; 03 PAVIMENTO "TIPO" com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; BLOCO "5": SUB-SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; PAVIMENTO TERREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob

nºs 01, 02, 03 e 04; <u>03 PAVIMENTO TIPO</u> com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; BLOCO "6": <u>SUB-SOLO</u> com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas para estacionamento de veículos, numeradas de 1 à 16; <u>PAVIMENTO TERREO</u> com: escada, hall e 04 apartamentos sob nºs 01, 02, 03 e 04; <u>03 PAVIMENTOS "TIPO"</u> com: escada, hall e 04 apartamentos nºs: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34; Todos apartamento serão idênticos, possuindo cada um as seguintes peças: entrada social, entrada de serviço, sala com varanda, banheiro social, 03 dormitório, sendo um com banheiro privativo, circulação, cozinha, área de serviço e W.C., com as seguintes áreas: área útil – 93,82 m²; área comum – 8,6833m²; área total – 102,5033m²; fração ideal no terreno – 48,14752m²; ou 0,99678%. Todas as vagas para estacionamento serão idênticas, possuindo cada uma, as seguintes áreas: área útil – 11,00m²; área comum – 12,0810m²; área total – 23,0810m²; fração ideal no terreno – 2,16831m² ou 0,04489%. DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO: O condomínio à ser construído será composto de partes comuns e partes de propriedade exclusivas, a saber: <u>PARTES DA PROPRIEDADE E USO COMUNS</u> – São partes de uso comum do edifício, as definidas em Lei, como o terreno, as fundações, estrutura de concreto armado, paredes externas, paredes divisórias entre as unidades, o teto, ornamento de fachada, encanamentos, fios troncos, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, e muito especialmente, as entradas dos blocos, depósitos de lixo, depósito para material de limpeza, vestiários feminino e masculino, acesso social, acessos de veículos, espaço para circulação e manobra de veículos; PAVIMENTOS "TIPO": escada e hall, telhado e caixa d´água, em fim, tudo quanto por sua natureza for de uso comum a todos os condôminos. <u>PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVAS</u> – As partes de propriedade exclusivas são as unidades autônomas do edificio, devidamente descritas como segue: 96 (noventa e seis) vagas para estacionamento de veículos; 96 (noventa e seis) APARTAMENTOS "TIPO". A presente incorporação é feita em cumprimento aos dispositivos legais já mencionados, arquivando-se em cartório, para conhecimento de terceiros, uma das vias do memorial e demais documentos exigidos pelo artigo 32 da Lei 4.591/64, letras "A à P".

<u>AVALIADO: R$ 11.680.320,00 (Onze Milhões, Seiscentos e Oitenta Mil e Trezentos e Vinte Reais), em setembro de 2020 – Fls. 86, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.</u>

<u>Matrícula 31.652 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Barbara D´Oeste/SP.</u>
Código Cartográfico: 15.06211.11.25.0001.
DEPOSITÁRIO: Luiz Antonio Campana, CPF/MF 115.201.308-48.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 63/64, devidamente averbada, na AV. 15. Consta **R.03 – COMPROMISSO**, onde a proprietária e incorporadora **FORMÁGIO – CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, prometeu transferir à MOLLON ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., as unidades identificadas pelos apartamentos 21, 22, 23 E 24 do Bloco 2; 21, 22, 23 e 24 do Bloco 3; 21,22,23 e 24 do bloco 6, e suas respectivas

vagas de garagem. Consta na AV.09 – Patrimônio de Afetação. Consta **R.11 – COMPROMISSO**, onde a proprietária e incorporadora **ENGETOP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, prometeu transferir à MOLLON ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., as unidades identificadas pelos apartamentos 22 e 24 do Bloco 4 e 22 e 24 do Bloco 5. Consta **AV. 14 - PENHORA** nos autos do processo 0001403-30.2018.8.26.0533 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Barbara d´Oeste/SP. Consta **AV. 16 - PENHORA** nos autos do processo 00022908220168260533 em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Barbara d´Oeste/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Santa Barbara D`Oeste, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R$ 358.249,94** (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos e quarenta e nove reais e noventa e quatro centavos), conforme consulta em 20 de janeiro de 2021. Agravo de Instrumento nº 2098471-85.2021.8.26.0000 interposto contra a decisão de fls. 2016/208, provido e com trânsito em julgado fls. 350. 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$ 70.248,17 (setenta mil, duzentos e quarenta e oito reais e dezessete centavos) dezembro/2019 – fls. 61/62 a ser atualizado.

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 (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 (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. 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, 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 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.

ARREMATAÇÃO 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 do 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 20 de setembro de 2021.

Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754