

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

O Exmo. Sr. Dr. **Gabriel Baldi de Carvalho**, 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 do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://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: 0040873-64.2018.8.26.0114.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Despesas Condominiais – PROCESSO PRINCIPAL 0001610-35.2012.8.26.0114.**

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SERRA DO JAPI**, inscrito no CNPJ/MF 67.992.966/0001-23, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: FRANCISCO FERNANDES CHIOSI, CPF/MF 152.234.698/87, e TEREZINHA LEME FERNANDEZ, CPF/MF 214.002.778/76.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91.
- ✓ Defensoria Pública – 13ª – Unidade Campinas.

**DO CERTAME:**

**1ª Praça: Iniciará no dia 10/01/2022 às 14:00 horas e encerrará no dia 13/01/2022 às 14:00 horas.**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 537.413,40 (quinhentos e trinta e sete mil e quatrocentos e treze reais e quarenta centavos)**, 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 13/01/2022 às 14:00 horas e se encerrará no dia 10/02/2022 às 14:00 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 268.706,70 (duzentos e sessenta e oito mil e setecentos e seis reais e setenta 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: APARTAMENTO Nº "62 (SESSENTA E DOIS)**, situado no 6º andar e **VAGA DE GARAGEM Nº 24 (vinte e quatro)**, tipo "F", situada no subsolo no EDIFÍCIO "SERRA DO JAPI", à Avenida Princesa D'Oeste nº 1.252, assim descrito:

**MATRÍCULA 68.017 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP: APARTAMENTO Nº "62 (SESSENTA E DOIS)**, situado no 6º andar do EDIFÍCIO "SERRA DO JAPI", à Avenida Princesa D'Oeste nº 1.252, nesta cidade de Campinas e primeiro

subdistrito, composto de hall social, sala de jantar/estar com sacada e floreira, dois dormitórios (sendo um suíte com "closet"), banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro de empregados e hall de circulação, com uma área útil de 103,03 ms<sup>2</sup>, a área comum de 30,11 ms<sup>2</sup>, a área total de 133,14 ms<sup>2</sup>, e uma fração ideal de 24,49 ms<sup>2</sup> ou 3,94% no terreno do edifício, o qual corresponde ao lote nº. "11", da quadra "D", do loteamento "Jardim Proença", medindo: 15,00 mts de frente para a Avenida Princesa D'Oeste, 15,50 ms nos fundos, por 40,50 ms do lado direito, e 51,00 ms do lado esquerdo, encerrando a área total de 621,00 mts<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o terreno do prédio sob nº 1.264 da Avenida Princesa D'Oeste (lote 10), pelo lado esquerdo com o terreno do prédio nº 1.212 da mesma avenida (lote 1), e nos fundos com o terreno do prédio nº 1.212 referido. AV.1 e AV.3 – AO APARTAMENTO Nº 62, FICOU VINCULADA A VAGA DE GARAGEM Nº 24. MATRÍCULA 68.019 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP: – VAGA DE GARAGEM Nº 24 (vinte e quatro), tipo "F", situada no subsolo do EDIFÍCIO "SERRA DO JAPI", à Avenida Princesa D'Oeste, nº 1.252, nesta cidade de Campinas e 1º subdistrito, com uma área útil de 12,26mts<sup>2</sup>, comum de 12,94ms<sup>2</sup>, total de 25,20mts<sup>2</sup>, e mais uma fração ideal de 4,63ms<sup>2</sup> ou 0,75%no todo do terreno do edifício, que corresponde ao lote nº "11", da quadra "D", do loteamento "Jardim Proença", medindo 15,00 mts de frente para a Avenida Princesa D'Oeste, 15,50ms nos fundos, por 40,50ms do lado direito, e 51,00ms do lado esquerdo, encerrando a área total de 621,00mts<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o terreno do prédio sob nº 1.264 da Avenida Princesa D'Oeste (lote 10), pelo lado esquerdo com o terreno do prédio nº 1.212 da mesma avenida (lote 1), nos fundos com o terreno do prédio nº 1.212 referido. Consta na AV.01 que a referida vaga de garagem está vinculada ao apartamento 62, objeto da matrícula 68017.

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Apartamento com 3 dormitórios sendo uma suíte, ampla sala dois ambientes, cozinha, banheiro social e área de serviço. Área útil privativa de 133m<sup>2</sup> (conforme matrícula e IPTU). Possui uma vaga de garagem. Possui varanda. Possui banheiro para empregados. Portaria 24 horas – virtual e não possui lazer.

Código Cartográfico: 3423.54.57.0666.01012.

DEPOSITÁRIO: FRANCISCO FERNANDES CHIOSI, CPF/MF 152.234.698/87, e TEREZINHA LEME FERNANDEZ, CPF/MF 214.002.778/76.

**AVALIADO: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em dezembro de 2020 – Fls. 220/243, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 134, devidamente averbado na **AV. 11/68.017 e Av. 09/68.019** Consta na **R.7/68.017 – PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor do Banco do Brasil S/A, CNPJ/MF 0.000.000/0001-91. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, do APARTAMENTO no importe de **R\$ 34.656,66 (trinta e quatro mil e seiscentos e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, e da GARAGEM no importe de **R\$ 4.525,10 (quatro mil e quinhentos e vinte e cinco reais e dez centavos)** conforme consulta em 16 de setembro de 2021. 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.

**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, contudo, havendo saldo excedente será de responsabilidade do arrematante nos termos do artigo 1.345 do Código Civil.**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 223.293,07 (duzentos e vinte e três mil duzentos e noventa e três reais e sete centavos) – fls. 292/312.**

**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 (Art. 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.

**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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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](http://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/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 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, 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, 15 de outubro de 2021.

**Dr. Gabriel Baldi de Carvalho**  
**Juiz de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**