

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Marcia Yoshie Ishikawa**, Juíza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Valinhos 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, 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: 0003582-71.2018.8.26.0650.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Processo principal 0007493-33.2014.8.26.0650.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROP. DO RESIDENCIAL FLOR DA SERRA, CNPJ/MF 15.209.261/0001-93, por seu representante legal.

EXECUTADOS: VALDIR GAZANO, CPF/MF 055.030.728-12.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Valinhos, CNPJ/MF nº 45787678000102, na pessoa do procurador.
- ✓ NOVA CALIFORNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF 07.131.300/0001-59.
- ✓ Antônio Barboza – CPF: 200.077.878-0 casado com Ana Scarassati Barboza CPF/MF: 249.356.738-26
- ✓ Processo nº 0018820-89.2018.8.26.0114 em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/04/2022 às 14:30 horas e encerrará no dia 14/04/2022 às 14:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 346.026,94 (trezentos e quarenta e seis mil e vinte e seis reais e noventa e quatro centavos), para fevereiro de 2022, 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 14/04/2022 às 14:30 horas e se encerrará no dia 11/05/2022 às 14:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 207.616,16 (duzentos e sete mil e seiscentos e dezesseis reais e dezesseis centavos), que corresponde 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: DIREITOS DO EXECUTADO VALDIR GAZANO SOBRE O IMÓVEL: TERRENO URBANO RESIDENCIAL - LOTE sob nº “86” (OITENTA E SEIS, da quadra “E”, do Loteamento “RESIDENCIAL FLOR DA SERRA”, bairro Samambaia, Zona

urbana desta cidade e Comarca de VALINHOS, medindo e confrontando: pela frente por 10,04m com a Rua “4”; à direita (de quem do lote olha para a Rua “4”) por 34,00m, com o lote “87”; nos fundos por 10,04m com a área de propriedade de Guerino Trombetta, e à esquerda por 34,00m, confrontando com o lote “8”, encerrando a área de 341,36m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – 169/193 - IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – Quadra E – Lote 83, dentro do Condomínio Residencial Flor da Serra, sito a Rua José Carlos Ferrari – 382 –Residencial Santa Maria – Valinhos – S.P - Terreno Plano com as seguintes medidas e confrontações: pela frente 10,04 m com a Rua 4 (quatro) – atualmente Rua Antônio Carlos Scarassato; a direita (de quem do lote olha para a Rua 4) por 34,00 m com o lote 87, nos fundos por 10,04 m com a área de propriedade de Guerino Trombetta; e a esquerda por 34,00 m, confrontando com o lote 85, perfazendo a área total de 341,36 m². No terreno percebe-se a existência de uma estrutura (pilares, vigas e alvenaria de blocos cerâmicos) com área total aproximada de 90,00 m²; a referida estrutura apresenta desgaste causado por intempéries, haja visto que a mesma se encontra sem revestimento, com ferragens (arranques) expostos; alvenaria (bloco cerâmico) expostos sem revestimento (reboco) - Tal estrutura aparentemente segue Projeto Aprovado n.º 5441/2013 com Licença de Obra n.º 525/2013 da Prefeitura Municipal de Valinhos – S.P., cujo Responsável Técnico é a Arquiteta Ana Cláudia Pieve de Almeida Carraro, que infelizmente não houve possibilidade de constatação, haja visto o imóvel estar fechado com tapumes de madeira com corrente e cadeado, possibilitando apenas a visualização superficial junto ao muro do imóvel vizinho. Esta estrutura refere-se à alvenaria do pavimento térreo do Projeto Aprovado acima descrito.

AVALIADO: R\$ 321.491,26 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Vinte e Seis Centavos), em MAIO de 2021 – Fls. 169/193, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente homologado as fls. 219/222

Matrícula 11.493 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP.
DEPOSITÁRIO: VALDIR GAZANO, CPF/MF 055.030.728-12.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 97/98 [*Ainda que não registrado o imóvel em nome do executado, resta comprovada nos autos a alienação do bem em seu favor, com a juntada do contrato de compra e venda. Assim, defiro a penhora dos direitos do executado Valdir Gazano sobre o imóvel descrito na matrícula nº 11493 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo presente, assinada digitalmente, como termo de constrição*]. Consta Av.1 – sobre o imóvel desta matrícula incidem **RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** impostas pela loteadora, constantes da documentação arquivada junto ao processo do loteamento denominado “Residencial Flor da Serra”, perfeitamente descritas e caracterizadas na AV. 5 / 3.820, desta data. Consta Av. 4 – **distribuição de ação** – C.S. processo digital 0003582-71.2018.8.26.0650 (**processo exequendo**). Conforme FLS. 81/86, o **Executado POSSUI CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA do referido imóvel**
COMPROMISSÁRIO VENDEDOR: Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ. 07.131.300/0001-59, FLS 88/89 – Consta **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS:**
CEDENTE: Antônio Barboza – CPF: 200.077.878-0 casado com Ana Scarassati Barboza
CPF/MF: 249.356.738-26 / **cessionário:** Valdir Gazano CPF/MF: 249.356.738-26, ora

executado, com anuência expressa do detentor do domínio. Por ordem do MM Juiz, fls 219/222 - Consta **penhora no rosto dos autos**, oriunda do processo n. 0018820-89.2018.8.26.0114, em favor de Marco Antônio Martins Junior, conforme ofício de fls. 217/218. Conforme petição de fls 111/112 O imóvel **POSSUI DÉBITO DE IPTU**, sendo R\$ 7.684,13 referente o período de 2017 a 2020 (valores não ajuizados), e R\$ 11.010,31 referente o período de 2013 a 2016 (valores ajuizados) e vincendas a ser consultada pelo interessado. A regularização da área/edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. **Eventual regularização da transmissão dos direitos e de baixa dos ônus da referida matrícula será a cargo do 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.

Conforme decisão de fls. 219/222 - o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas / 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 / Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 64.258,45 (sessenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) 02/2020 – fls. 90/95. A ser atualizado com a vincendas.

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.

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, 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, 7 de fevereiro de 2022.

Dra. Marcia Yoshie Ishikawa
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754