

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

A Exma. Sra. Dra. **Ana Paula Colabono Arias**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna 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: 1001314-56.2017.8.26.0296.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Taxas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, inscrito no CNPJ/MF nº 51.314.847/0001-81, por seu representante legal.

EXECUTADOS: LEANDRO LARA ANTONELLI, CPF/MF nº 270.439.418-41 e **CRISTIANE LARA ANTONELLI**, CPF/MF CPF nº 215.550.928-61.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Jaguariúna, CNPJ/MF nº 46.410.866/0001-71, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 0010802-48.2015.5.15.0015 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Franca/SP.
- ✓ Luciene Maria Lara Antonelli – usufrutuária.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/04/2022 às 12:30 horas e encerrará no dia 14/04/2022 às 12:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.951.843,00 (um milhão e novecentos e cinquenta e um mil e oitocentos e quarenta e três reais), 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 12:30 horas e se encerrará no dia 11/05/2022 às 12:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.171.105,80 (um milhão e cento e setenta e um mil e cento e cinco reais e oitenta 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: UMA CHÁCARA SOB Nº 5 (CINCO), DA QUADRA “O”, SITUADA À RUA 15, NO “ CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS”, Zona Urbana do município de Jaguariúna, desta comarca, medindo 46,00m (quarenta e seis metros) de frente para a Rua 15, mede 76,00m (setenta e seis metros) de frente para a rua 14, mede 23,90m (vinte e três metros e noventa centímetros) na confluências das ruas 14 e15, nos fundos mede 83,00m (oitenta e três metros), onde confronta com as chácaras 6 e

7, e pelo lado direito mede 86,00m (oitenta e seis metros), confrontando com à chácara 4; possuindo área privativa de 6.110,10m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2420% nas coisas de propriedade e uso comum do Condomínio.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – 369/386 - Terreno com 6.1101,10 m² e Edificação 777,25 m². Área terreno 6.1101,10 m² – Parcialmente irregular. Área construída 777,25 m². Matrícula 4989 CRI – Pedreira. Garagem coberta para 3 veículos, 4 suítes, armário, living, cozinha com armário, pedras nobres em vários ambientes como salas e demais cômodos.

AVALIADO: R\$ 1.876.998,36 (um milhão, oitocentos e setenta e seis mil, novecentos e noventa e oito reais e trinta e seis centavos), em setembro de 2021 – Fls. 369/386, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 4989 do Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de Pedreira/SP.
DEPOSITÁRIO: LEANDRO LARA ANTONELLI, CPF/MF nº 270.439.418-41.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 200, devidamente averbado na AV. 06. Conforme R-04, o imóvel possui usufruto vitalício em favor de Luciene Maria Lara Antonelli, sendo que seu marido Cesar Antonelli, consta como falecido em 10/05/2011. – ***Em se tratando de ação de cobrança de quotas condominiais o próprio imóvel gerador desses encargos garante a dívida, haja vista a natureza propter rem da obrigação, assim possível a penhora do bem, mesmo que tenha constituído usufruto*** – Consta na **Av.05** – De acordo com a escritura que deu origem aos R03/04 para ficar causando que a doação aludida no R.03 está gravado com clausula restritiva de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade – Conforme decisão de fls. 226/227: ***“Trata-se o presente feito de ação de execução fundada no inadimplemento de taxas condominiais atinentes ao imóvel supracitado. A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que é admitida a possibilidade de mitigação das cláusulas restritivas para o pagamento de taxa condominial oriunda do próprio bem, por força do princípio da função social da propriedade.”***. Consta a **informação de processo trabalhista** 0010802-48.2015.5.15.0015 - 1 Vara do Trabalho de Franca, fls. 315/317. Não foi possível consulta de dívida ativa, sendo ônus do arrematante a pesquisa in loco. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Eventual regularização da área/edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 40.714,49 (quarenta mil e setecentos e quatorze reais e quarenta e nove centavos) novembro/2021 – fls. 517/519.

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. **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.**

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.

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. 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 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, 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 fevereiro de 2022.

Dra. Ana Paula Colabono Arias
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754