

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*).

LEILÃO UNIFICADO - PROCESSOS.

Visando a segurança jurídica na arrematação, o edital de leilão se faz de forma unificada, já que as partes e o bem constricto são idênticos.

Processo: **0000114-60.2019.8.26.0296.**

Cumprimento de sentença – despesas condominiais – verba sucumbencial

PROCESSO PRINCIPAL n. 0002586-83.2009.8.26.0296.

Processo: **0000116-30.2019.8.26.0296.**

Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais - verba honorária sucumbencial.

PROCESSO PRINCIPAL n. 0001243-52.2009.8.26.0296

EXEQUENTE: PEDRO PINA, CPF/MF 329.236.948-72.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA CPF/MF 104.792.608-34, E ESPÓLIO DE JOSEFA SAN EMETÉRIO FERREIRA CPF/MF 591.320.608-82, ambos representados pela inventariante SUZANA QUEIROZ DE AVELLAR PIRES CPF/MF 043.521.598-16.

INTERESSADOS:

- ✓ Eduardo Queiroz San Emeterio, CPF/MF 043.521.588-44
- ✓ Prefeitura Municipal de Jaguariúna, CNPJ/MF nº 46.410.866/0001-71, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Fazenda Duas Marias, CNPJ/MF 51.314.847/0001-81
- ✓ Processo n. 0634200-97.2008.8.26.0100 – 07 Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca da Capital/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/04/2022 às 14:00 horas e encerrará no dia 14/04/2022 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: **R\$ 1.257.257,00 (um milhão e duzentos e cinquenta e sete mil e duzentos e cinquenta e sete 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 14:00 horas** e se encerrará no dia **11/05/2022 às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 942.942,75 (novecentos e quarenta e dois mil e novecentos e quarenta e dois reais e setenta e cinco centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão** pela tabela do TJ/SP. Obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELA CHÁCARA Nº 08 (OITO) DA QUADRA "E", DO "CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, medindo 47,00 m (quarenta e sete metros) de frente para a Rua 20 (vinte); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 143,00 m (cento e quarenta e três metros), confrontando com a passagem de pedestres, estando do outro lado a chácara 7 (sete); do lado esquerdo mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com as chácaras 9 (nove) e 10 (dez); e nos fundos mede 45,00 m (quarenta e cinco metros), confrontando com a chácara nº 13 (treze); com a área privativa total de 6.187,50 m; com área comum de 1.916,2687 m²; e área total de 8.103,7687 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2451% do condomínio.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando é constituído de uma residência Unifamiliar edificada e construída em terreno com área total de 6.187,50m², área construída de 302,00m² (constatada no IPTU/2021) distribuída na seguinte forma: a - Na frente do imóvel: Construção de 01(uma) Casa de alvenaria residencial unifamiliar avarandada com 03 dormitórios com armários embutidos, sendo 01 suíte, um banheiro social, e banheiro na dispensa ao lado da cozinha, sala de estar e jantar conjugada, lareira, cozinha, lavabo e lavanderia descritos no instrumento de contrato de compra e venda registrado no CRI local. (anexo). b – aos fundos: 01 (uma) casa antiga (tipo de Caseiro) construção em alvenaria, com 02 quartos, 01 banheiro, cozinha, lavanderia externa, e uma área livre coberta desativadas. c – área livre e de lazer do imóvel toda ajardinada e gramada, constatando a construção de uma piscina de alvenaria de forma redonda (oval) que está desativada e sem manutenção bem como a casa de máquinas visivelmente abandonada e sem funcionamento. d - O imóvel é cercado de forma mista com cercas vivas e sua frente com muro de alvenaria e portão de ferro em médio estado de conservação.

Contribuinte Individual: 07.0005.0546-001

Localização: Encontra-se localizado em Condomínio denominado “Fazenda Duas Marias”, com acesso pelo PORTAL (portaria 24 horas) e m Bairro e local de fácil localização e acesso por diversas vias de roteiro para a cidade de Jaguariúna/SP e da cidade de Holambra/SP. Seu acesso de entrada e saída das cidades Rod. Ademar de Barros, SP 340, Km 133,5 - Condomínio Fazenda Duas Marias, Jaguariúna – SP e pela Rodovia SP 340 e estrada JGR 354, tanto pela cidade de Jaguariúna/SP como pela cidade de Holambra/SP

AVALIADO: R\$ 1.201.000,00 (um milhão e duzentos e um mil reais) em setembro/2021 – Fls. 195/271 do processo 0000116-30.2019.8.26.0296 e Fls. 400/418 do processo 0000114-60.2019.8.26.0296, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 19.436 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna/SP. Código Cartográfico: 07.0005.0546-001. DEPOSITÁRIO: JOAQUIM QUEIROZ FERREIRA.

Embora a constrição tenha sido de 50% (cinquenta por cento) do bem, por trata-se de bem indivisível a venda em leilão será realizada na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução, nos termos do artigo 843 do CPC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA ideal de 50%** do processo em epígrafe, fls. 295/297 devidamente averbado na AV.02 e AV.03. Consta AV. 01 - **PENHORA** nos autos do processo 00000116020198260296 em trâmite na 2ª Vara Cível de Jaguariúna/SP. **Consta PENHORA NO ROSTOS DOS AUTOS, referente as ações de COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL processos nº 0001243-52.2009.8.26.0296 e 0002586-83.2009.8.26.0296, conforme petição de fls. 161/182.** Não foi possível a consulta de débitos fiscais, cabendo ao arrematante tal levantamento. 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:

Processo 0000114-60.2019.8.26.0296 - R\$ 80.592,65 (oitenta mil e quinhentos e noventa e dois reais e sessenta e cinco centavos) para novembro de 2021.

Processo 0000116-30.2019.8.26.0296 - R\$ 893.127,44 (oitocentos e noventa e três mil e cento e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos) 08/2020 – fls. 108/136.

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 c/c 186 CTN.

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 2021.

Dra. Ana Paula Colabono Arias
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754