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, 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: 1050612-78.2017.8.26.0114
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – despesas condominiais.
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, CNPJ n. 15.040.167/0001-53, por seu representante legal.
EXECUTADOS: FILADÉLFIA PLANEJAMENTO E REALIZAÇÕES LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 13.153.753/0001-89, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.**
- ✓ **RESERVA DA MATA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - CNPJ nº 09.231.508/0001-75**
- ✓ **Processo nº 1050286-21.2017.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP.**
- ✓ **Processo nº 1050599-79.2017.8.26.0114, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP.**
- ✓ **Processo nº 0011799-61.2021.5.15.0131, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.**
- ✓ **MARCELO BORGES RIBEIR, CPF: 198.712.528-20**
- ✓ **SILVIA HELENA RIBEIRO, CPF: 737.108.818-20**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no **dia 26/04/2022 às 17:00 horas e encerrará no dia 29/04/2022 às 17:00 horas.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 374.834,70 (trezentos e setenta e quatro mil e oitocentos e trinta e quatro reais e setenta 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 **29/04/2022 às 17:00 horas** e se encerrará no dia **26/05/2022 às 17:00 horas (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 187.417,35 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos e dezessete reais e trinta e cinco 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: uma unidade autônoma designada por APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO BLOCO "05", NO CONDOMINIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 66,700m², comum de 9,686m²; total de 76,386m² e fação ideal de 91,780m² ou 0,5189%, no terreno edificado o condomínio. AV.04/187.402, Procede-se esta averbação para constar que, tendo sido averbada a construção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA e Instituído O respectivo condomínio (Av.111 e R.112/169.888), esta ficha passa a constituir a matricula nº 187.402, referindo-se ao apartamento nº 11 localizado no 1° pavimento do Bloco 05, já concluído.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – 221/246 - Área útil privativa de 66,70m² (conforme matrícula), apartamento com dois dormitórios, sala dois ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço integradas possui uma vaga de garagem descoberta, acabamento interno simples, possui varanda com churrasqueira. Portaria 24horas e lazer completo.

AVALIADO: R$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), em novembro de 2020 – Fls. 221/246, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 187.402 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.05005
DEPOSITÁRIO: possuidor do bem

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 176/177 (*defiro a penhora sobre o imóvel de fls.172/175, diante da obrigação propter rem*). Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, processo nº 1050286-21.2017.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP. Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, processo nº 1050599-79.2017.8.26.0114, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP.

Detentor do domínio: Reserva da Mata Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - fls. 61/64
A própria RESERVA DA MATA informa que ao referido imóvel fora dado em **DAÇÃO EM PAGAMENTO** a executada **FILADÉLFIA PLANEJAMENTO E REALIZAÇÕES LTDA**, como se comprova também **através da Escritura pública juntada aos autos nas fls. 32/39, alteração do registro não fora realizado, cabendo ao arrematante a regularização no fólio real** – A penhora da integralidade do bem fora regular conforme decisão de fls. 303/305. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os DÉBITOS FISCAIS, no importe de R$ 3.131,84, conforme consulta em 3/3/2022.

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.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado: 0011799-61.2021.5.15.0131 - 12ª Vara do Trabalho de Campinas.

Eventual regularização de domínio anterior / baixa dos ônus da referida matrícula será de responsabilidade 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.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 45.745,80 (quarenta e cinco mil e setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos) julho/2021 – fls. 285/286.

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.

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.

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. 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 28 de fevereiro de 2022.

Dr. Gabriel Baldi de Carvalho
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754