

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

O Exmo. Sr. Dr. **Fabio Rodrigues Fazuoli**, Juiz de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim 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: 0001823-46.2007.8.26.0363

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: BMF - BELGO-MINEIRA FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ/MF 26.169.581/0001-83, por seu representante legal.

EXECUTADOS: FERCAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERRAMENTAS LTDA, CNPJ/MF 02.237.396/0001-10, por seu representante legal e demais coobrigados, e FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, CPF/MF 010.873.518-47.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50., na pessoa do procurador.
- ✓ LUIS CARLOS LOPEZ, CPF/MF 034.204.618-79.
- ✓ Processo 0119600-09.2001.5.02.0031 em trâmite na 31ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.
- ✓ Processo 0209700-06.2003.5.15.0022 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo 0011770-86.2017.5.15.0022 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP.
- ✓ CONDOMÍNIO CONJUNTO ALVORADA - CNPJ sob o nº 58.101.643/0001-01, por seu representante legal.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 24/05/2022 às 11:30 horas e encerrará no dia 27/05/2022 às 11:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 813.286,20 (oitocentos e treze mil e duzentos e oitenta e seis reais e vinte centavos), para março 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 27/05/2022 às 11:30 horas e se encerrará no dia 23/06/2022 às 11:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 609.964,65 (seiscentos e nove mil e novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta 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. Conforme despacho de fls. 602, foi deferida a *alienação da totalidade do imóvel, observando-se, contudo, que não deverá ser levado a efeito por preço inferior ao da avaliação na qual o*

valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º do CPC).

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO Nº 93, situado no 9º andar do Edifício “PITUBA”, Bloco III do Conjunto Alvorada, a Rua Alvorada nº 859, no 28º subdistrito Jardim Paulista, com a área útil de 103,82m² e área comum de 24,02ms², tendo a área total de 127,84ms², e a qual corresponde a fração ideal de 0,6250% da totalidade do terreno em que se assenta o edifício.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Localizado no 9. Andar do Bloco III com area útil de 103,80m² - Divisão Interna: sala, 3 dormitórios (sendo 1 suíte), cozinha, banheiro, área de serviço, quarto de empregada e W.C. de empregada. Unidade Autônoma objeto desta avaliação é parte integrante do Conjunto Alvorada possuidor de toda infraestrutura de lazer: quadra poliesportiva, salão de festas, salão de jogos, churrasqueira, academia, as unidades autônomas têm, ainda, o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo.

Localização: Rua Alvorada n. 859 – apartamento 93 – Bloco III – Vila Olimpia - São Paulo/SP.

AVALIADO: R\$ 665.000,00 (seiscentos e sessenta e cinco mil reais) em MARÇO de 2019 – Fls. 492/500, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 32.937 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.
Código Cartográfico: 084.175.0238-6

DEPOSITÁRIO: FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, CPF/MF 010.873.518-47.

Domínio: R.06/32.937 – Luiz Carlos Lopez – CPF/MF: 7.204.643 SSP/SP (coproprietário alheio a execução) e Fernando José Feichtinger – CPF/MF: 010.873.518-47 (executado).

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 380, com retificação as fls. 551, devidamente averbado na AV.12. Consta AV. 09 – **PENHORA de 50%** nos autos do processo 0119600-09.2001.5.02.0031 em trâmite na 31ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta AV. 10 – **PENHORA de 50%** nos autos do processo 0209700-06.2003.5.15.0022 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP. Consta AV. 11 – **PENHORA** nos autos do processo 0011770-86.2017.5.15.0022 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP.

Consulta no web site na Secretaria Municipal da Fazenda na data de 07/04/2022 e não constam débitos em aberto. (
https://duc.prefeitura.sp.gov.br/iptu/consulta_ipitu/frm07_SelecaoIPTU.aspx)

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face aos executados: **FERCAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERRAMENTAS LTDA, CNPJ/MF 02.237.396/0001-10** e **FERNANDO JOSÉ FEICHTINGER, CPF/MF 010.873.518-4** – documento anexo, integrante ao presente.

No que tange aos débitos condominiais, não logrou-se êxito na obtenção de tal informação, cabendo a responsabilidade ao arrematante de tal pesquisa.

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, e exceto eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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.

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\$ 116.033,28 (cento e dezesseis mil e trinta e três reais e vinte e oito centavos) outubro/2009 – fls. 122.

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.**

Conforme decisão de fls. 602: “o que se refere a eventual saldo em atraso das cotas condominiais, estas deverão ser de responsabilidade do arrematante, não se sub-rogando no preço, o que deverá restar expresso no edital.”.

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, xx de março de 2022.

Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754