

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

O Exmo. Sr. Dr. **Lucas Pereira Moraes Garcia**, 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 da **Gestora Picelli Leilões**, por seu Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://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: 0034579-93.2018.8.26.0114.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PROCESSO PRINCIPAL 1005912-51.2016.8.26.0114.**

**EXEQUENTE: PATRÍCIA MARIA SIM SALGADO PUPO NOGUEIRA, CPF/MF 260.369.508-88 e JAIME IGLESIAS SERRAL, CPF/MF 119.334.048-92.**

**EXECUTADOS: WAGNER RAFFI JUNIOR, CPF/MF 775.963.588-53, DÉBORA CRISTINA FLEMING RAFFI, CPF/MF 168.255.308-60, GRAZIELA PEREZ PIMENTA, CPF/MF 301.391.268-56, ORLANDO ZANETTI, CPF/MF 320.625.238-58.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Edifício Mansão Portinari, CNPJ/MF 58.392.705/0001-81, por seu representante legal.
- ✓ CCC. CENTRO DE CIÊNCIA E CULTURA, CNPJ/MF 02.207.988/0001-90, por seu representante legal.
- ✓ Processo nº 0004118-41.2018.8.26.0114, em trâmite na 8ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0033587-35.2018.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0001806-58.2019.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo 0083700-08.2009.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP.

**DO CERTAME**

**1ª Praça: Iniciará no dia 09/01/2023 às 15:30 horas e encerrará no dia 12/01/2023 às 15:30 horas.**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:**

**LOTE 1: R\$ 125.581,81 (cento e vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e um centavos)**, para setembro 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.

**LOTE 2: R\$ 125.581,81 (cento e vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e um centavos)**, para setembro 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.

**LOTE ÚNICO: R\$ 251.163,62 (duzentos e cinquenta e um mil e cento e sessenta e três reais e sessenta e dois centavos)**, para setembro 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 12/01/2023 às 15:30 horas e se encerrará no dia 09/02/2023 às 15:30 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:**

**LOTE 1: R\$ 62.790,90 (sessenta e dois mil e setecentos e noventa reais e noventa 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.

**LOTE 2: R\$ 62.790,90 (sessenta e dois mil e setecentos e noventa reais e noventa 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.

**LOTE ÚNICO: R\$ 125.581,81 (cento e vinte e cinco mil e quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e um 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:**

**LOTE 1: Matrícula 133.659 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP: VAGA DE GARAGEM nº 40 (quarenta), localizada no Térreo, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO PORTINARI, [já concluída conforme AV.11] nesta cidade 1ª Circunscrição, à rua Emília de Paiva Meira, 77, , possuirá área privativa de 12,5000m², área comum de 1,5864m², área total de 14,086m² e fração ideal de 0,157962% ou 1,3703m² no terreno (Av.10) que mede: 9,45ms, mais 21,93ms em curva, deflete à esquerda por 30,62ms, fazendo frente para a rua Emília de Paiva Meira; de um lado mede 32,00ms, deflete a esquerda por 5,25ms e deflete à direita por 10,00ms, onde confronta com o terreno dos prédios nºs 1.299 e 1.273 pela Cel. Quirino, e , de outro lado mede 25,00ms, confrontando com o terreno do prédio 123, da rua Emília de Paiva Meira, encerrando a área total de 867,50ms². **AV.12** – De acordo com a instituição de condomínio objeto do R.8/57.366, faço constar que a vaga de garagem nº 40 do térreo, objeto desta matrícula, ficou **VINCULADA** ao APARTAMENTO nº 72, localizado no 7º andar, objeto da matrícula nº 133.658. **AVALIADA: R\$ 103.500,00, em fevereiro de 2020 – Fls. 427/433, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Código Cartográfico: 3423.12.89.0001.01060.****

**LOTE 2: Matrícula 133.660 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP: VAGA DE GARAGEM nº 41 (quarenta e um), localizada no Térreo, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO PORTINARI, [já concluída conforme AV.11] nesta cidade e 1ª Circunscrição, à rua Emília de Paiva Meira, 77, possuirá área privativa de 12,5000m², área comum de 1,5864m², área total de 14,086m² e fração ideal de 0,157962% ou 1,3703m² no terreno ( Av.10) que mede: 9,45ms, mais 21,93ms em curva, deflete à esquerda por 30,62ms, fazendo frente para a rua Emília de Paiva Meira; de um lado mede 32,00ms, deflete a esquerda por 5,25ms e deflete à direita por 10,00ms, onde confronta com**

o terreno dos prédios nºs 1.299 e 1.273 pela Cel. Quirino, e, de outro lado mede 25,00ms, confrontando com o terreno do prédio 123, da rua Emília de Paiva Meira, encerrando a área total de 867,50ms<sup>2</sup>. **AV.12** – De acordo com a instituição de condomínio objeto do R.8/57.366, faço constar que a vaga de garagem nº 40 do térreo, objeto desta matrícula, ficou **VINCULADA** ao APARTAMENTO nº 72, localizado no 7º andar, objeto da matrícula nº 133.658. **AVALIADA: R\$ 103.500,00, em fevereiro de 2020 – Fls. 427/433, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Código Cartográfico: 3423.12.89.0001.01061.**

**LOTE ÚNICO: JUNÇÃO DE TODOS OS LOTES. A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 381/393-427/433 – 528/529-** Box de Garagem nos 40 e 41, conforme constam das matrículas nos 133659 e 133660 - 1º CRI de Campinas/SP (fls. 317/334), situam-se no pavimento térreo do edifício. O “Condomínio Edifício Mansão Portinari” é constituído de 1 (um) subsolo garagem, pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos tipo, cada qual com 2 (dois) apartamentos tipo. O edifício é servido por 2 (dois) elevadores e aparenta uma idade de 30 (trinta) anos. **avaliados por R\$ 103.500,00 cada uma – totalizando o aporte de R\$ 207.000,00 (duzentos e sete mil reais) em fevereiro de 2020.**

**DEPOSITÁRIO: WAGNER RAFFI JÚNIOR, CPF/MF 775.963.588-53, e DÉBORA CRISTINA FLEMING RAFFI, CPF/MF 168.255.308-60.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 83, devidamente averbado na **AV.15**. Consta **AV. 14/133.659 e AV. 14/133.660 - PENHORA** nos autos do processo 0033587-35.2018.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV. 14/133.659 e AV. 16/133.660 - PENHORA** nos autos do processo 0001806-58.2019.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV. 17/133.659 PENHORA** nos autos do processo 0083700-08.2009.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta ação de execução de débitos condominiais processo nº 0004118-41.2018.8.26.0114, em trâmite na 8ª Vara Cível de Campinas/SP, onde consta acordo em andamento entre as partes ( Valor das parcelas: R\$ 1.168,98 cada Número de parcelas vincendas: 4242 parcelas de R\$ 1.168,98 = R\$ 49.097,16 - sendo que a última parcela pactuada vencerá em 20/02/2024 – fls 448/449 – 510/511) Observação: Consta na matrícula 133.660 e 133.659 do 1º RGI Campinas na AV.11 e AV.12–Vaga de garagem está vinculado ao apartamento 72 , localizado no 7º andar, objeto da matrícula 133.658

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 572,50** para cada vaga, total de **R\$ 1.145,00**, conforme consulta em 22 de agosto de 2022.

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.

**Conforme acórdão do Agravo de Instrumento nº 2101624-97.2019.8.26.0000, “Além disso, não há óbice legal, nem convencional, a que tais vagas possam ser arrematadas por terceiros, não titulares de apartamentos no edifício, desde que assegurado aos demais condôminos e ao próprio condomínio a preferência na aquisição ou**

**arrematação dessas vagas, com o que restará atendida a preservação dos interesses de toda a coletividade.[...] Portanto, de rigor o não provimento do agravo, com observação de que, por ocasião da alienação judicial das vagas de garagem penhoradas, seja assegurada aos demais condôminos e ao próprio condomínio a preferência na arrematação.”**

**Cláusula quinta, da convenção do condomínio onde se situam as vagas de garagem penhoradas dispõe que “cada condômino pode usar, gozar e dispor livremente da unidade que lhe compete e pertence, da maneira que entender, mas de modo a não prejudicar os condôminos, nem o nome do condomínio, atendidas a todas as limitações legais, podendo ainda usar das partes comuns conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores.**

Súmula nº 449 STJ: “a vaga de garagem que possui matrícula própria no Registro de Imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora”.

**Conforme decisão de fls. 632/633** - Cumpre observar que o arrematante arcará com os eventuais 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

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT15, que há processo trabalhista em trâmite em face aos executados, certidões integrantes a este edital de leilão.

Proprietários do bem: **WAGNER RAFFI JUNIOR, CPF/MF 775.963.588-53, DÉBORA CRISTINA FLEMING RAFFI, CPF/MF 168.255.308-60 conforme R.9/133659 e R.9/133660**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 152.158,20 (cento e cinquenta e dois mil, cento e cinquenta e oito reais e vinte centavos) setembro/2018 – fls. 19/27.**

**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 (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 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 (art. 24º prov. 1625/2009 e 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 serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN, o débito de condomínio 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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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](http://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 (art. 19 do Provimentos n. CSM n. 1625/2009), 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](mailto: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.

**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/praza, 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](mailto: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, Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP, 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, 6 de outubro de 2022.

**Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**  
**Juiz de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**