

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITU DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ANDREA LEME LUCHINI**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu 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, e presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução N° 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0007115-34.2016.8.26.0286

CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – processo principal 0004613-26.1996.8.26.0286.

EXEQUENTE: GANDINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF 55.019.236/0001-61, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE ODETE XAVIER DE OLIVEIRA, por seu inventariante JAIR DE OLIVEIRA – CPF/MF: 422.100.468-15, JOSÉ LUIZ DE OLIVEIRA – CPF/MF: 284.714.078,68, JAIR DE OLIVEIRA – CPF/MF: 422.100.468-15, JOSÉ NUNEZ DE OLIVEIRA – CPF/MF: 984.636.918/20 e sua mulher MÁRCIA REGINA ZIM NUNEZ – CPF/MF: n/c, LÍDIA BERNARDES DE CARVALHO OLIVEIRA – CPF/MF: 588.672.108-82.

INTERESSADOS:

- ✓ **MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU - CNPJ/MF n° 46.634.440.0001-00, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Processo n. 0012864-76.2009.8.26.0286 – 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Itu.**
- ✓ **Processo n. 01225.2002.018.15.00-0 – Vara do Trabalho de Itu**
- ✓ **Magazine Luiza – CNPJ: 47.960.950/0001-21, por seu representante legal.**
- ✓ **Humanitarian Calçados – CNPJ: 16.828.377/0001-73, por seu representante legal.**
- ✓ **Ortozara Clínica Odontológica Ltda – CNPJ: 26.262.177/0001-50, por seu representante legal.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 13/03/2023 às 11:30 horas e encerrará no dia 16/03/2023 às 11:30 horas.

LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 22.056.286,00 (vinte e dois milhões e cinquenta e seis mil e duzentos e oitenta e seis reais), para dezembro 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 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 13.534.309,00 (treze milhões e quinhentos e trinta e quatro mil e trezentos e nove reais), para dezembro 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: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 8.521.976,00 (oito milhões e quinhentos e vinte e um mil e novecentos e setenta e seis reais), para dezembro 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 16/03/2023 às 11:30 horas e se encerrará no dia 13/04/2023 às 11:30 horas (horário de Brasília).

LOTTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 11.028.143,00 (onze milhões e vinte e oito mil e cento e quarenta e três reais), 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 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 6.767.154,50 (seis milhões e setecentos e sessenta e sete mil e cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta 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: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 4.260.988 (quatro milhões e duzentos e sessenta mil e novecentos e oitenta e oito reais), 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 ÚNICO: UNIFICAÇÃO DOS LOTES 01 E 02.

DIREITOS - Imóvel matriculado sob nº 1.716 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP e DIREITOS - Imóvel matriculado sob nº 70.361 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP.

VALOR TOTAL R\$ 21.870.000,00 (vinte e um milhões e oitocentos e setenta mil reais) em outubro de 2022 – a ser atualizado até a data do leilão pela Tabela do TJ/SP.

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.

LOTE 01 – DIREITOS - IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 1.716 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU/SP: "Uma casa e seu respectivo terreno, situado à Rua Floriano Peixoto, nº 995 e 1001, construída de tijolos e coberta de telhas, em bom estado de conservação, contendo uma porta para entrada da residência, três portas para entrada da casa comercial e duas janelas de frente, medindo dito terreno, 17,00m de frente, por 45,00m da frente aos fundos, dividindo por um lado com propriedade de Júlio Ribeiro de Carvalho, por outro lado com propriedade da herança de Joaquim Vitorino de Toledo ou sucessores e pelos fundos com propriedade de Lucilia de Almeida Matos e Herminia de Matos Pacheco". ,

LAUDO DE AVALIAÇÃO folhas 971/1047: Consta que o imóvel não está regular com a descrita na matrícula juntamente com a cadastrada na Prefeitura (area superior à que está registrada no cadastro da PETI) A área total construída é de 1107,06m² O imóvel está localizado na principal avenida comercial do centro do município. O salão do imóvel n. 995 está locado para Humanitária, o qual possui um amplo salão, com acesso ao pavimento superior, para o estoque, banheiros, copa, area de treinamento, area de limpeza.

VALOR HOMOLOGADO - folhas 1084/1086: R\$ 13.420.000,00 (treze milhões quatrocentos e vinte mil reais) em outubro de 2022 a ser atualizado até a data do leilão

LOCALIZAÇÃO: Rua Floriano Peixoto n. 995 e 1001 – Centro – Itu/SP

Inscrição Cadastral: 01.0011.00.0014.000.

LOTE 02 – DIREITOS - IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 70.361 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU/SP: "Uma casa residencial assobradada sob nº

1021, situada à Rua Floriano Peixoto, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo 6 frestas de frente e 14 cômodos e respectivo terreno, medindo 13,50m de frente, por 50,00m de frente aos fundos, sendo que deste ponto em diante (fundos), o terreno segue numa largura de 2,50m formando um corredor, numa distância de 24,00m mais ou menos, até dar na Rua Santa Rita, onde existe um portão confrontando do lado em que o terreno vai dar na Rua Santa Rita, com Pedro Fandi e Lucila Matos, por outro lado com herdeiros de José Rizardi e Henrique Giannechini, e nos fundos com José Inácio de Moraes, na face ou ponto em que o terreno passa a formar o aludido corredor.

LAUDO DE AVALIAÇÃO - folhas 971/1047: Consta que o imóvel está regular com a descrita na matrícula juntamente com a cadastrada na Prefeitura; O imóvel está localizado na principal avenida comercial do centro do município, área total construída de 842,69 m2. O bem está ocupado pela loja Magazine Luiza o que corresponde ao n. 1015, composta de salão, salas, refeitório, estoques (superior e subterrâneo), banheiro feminino e masculino; O acesso ao imóvel n. 1021m locado para empresa Ortozara, com acesso através de escadaria, consta uma recepção, 04 consultórios, banheiro feminino e masculino, escritório, sala administrativa, copa.

VALOR HOMOLOGADO – folhas 1084/1086: R\$ 8.450.000,00 (oito milhões quatrocentos e cinquenta reais) em outubro de 2022 a ser atualizado até a data do leilão

LOCALIZAÇÃO: Rua Floriano Peixoto n. 1015 e 1021 – Centro – Itu/SP.

Inscrição Municipal 01.0011.00.0015.000.

A Decisão de fls. 413: “Outrossim, no tocante à **penhora de imóveis de Matrícula 1.716 (pgs.323/324) e Matrícula 070361 (pgs.260), de rigor que a construção RECAIA SOBRE OS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O IMÓVEL, NOTADAMENTE PORQUE NÃO SE PROCEDEU AO REGISTRO DA PARTILHA AMIGÁVEL E DOAÇÃO, LAVRADAS POR ESCRITURA PÚBLICA.**”

Foi nomeado **DEPOSITÁRIO DOS DOIS IMÓVEIS**, o ESPÓLIO DE ODETE XAVIER DE OLIVEIRA, representado pelo inventariante Sr. Jair de Oliveira, RG nº 3.253.732, CPF nº422.100.468-15.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 453.

Matrícula 1716 CRI It: penhora devidamente averbado na AV6/7.

Matrícula 70361 CRI: penhora devidamente averbado na AV.3/4

Consta R.02 - PENHORA, no processo n. 01225.2002.018.15.00-0 – Vara do Trabalho de Itu. A regularização dos direitos será de responsabilidade do arrematante.

Em contato com a Prefeitura Municipal de Itu em 11 e 16 de janeiro de 2023, foi informado que os imóveis não possuem débitos em dívida ativa em aberto, contudo, ambos encontram-

se em acordo de parcelamento (19261/2022) englobados com outros imóveis da Executada, e que há 2 parcelas em aberto, o que impede a expedição certidão positiva com efeito de negativa.

Débitos de IPTU e demais taxas e impostos 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.

Embora o bem constrito esteja locado, os inquilinos não possuem preferência na arrematação, conforme dispõe artigo 32 da Lei 8.2545/1991 – “Art. 32. **O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.**”

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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\$ 14.723.448,40 em maio/2022 fls. 854/857.

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 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, 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.

Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

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).

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através depósito em conta judicial para posterior liberação pelo juízo em favor do leiloeiro. E 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, 9 de janeiro de 2023.

Dra. ANDREA LEME LUCHINI
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754