

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

A Exma. Sra. Dra. **Dayse Lemos de Oliveira**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pedreira 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, 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: 1000859-96.2016.8.26.0435

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: MARIA ELIETE BORTOLASO SORAGGI, CPF/MF 267.897.688-2.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE MARIA CECÍLIA SCARPATO YASHIKI, através de seus herdeiros (fls. 471/472) RENATA YASHIKI, CPF. nº 176.109.728-86, RAQUEL YASHIKI, CPF. nº 267.325.048-43; e RICARDO YASHIKI, CPF/MF 111.054.148-17.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Pedreira, CNPJ/MF nº 46.410.775/0001-36, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 435.01.2009.001469-2/000000-000, em trâmite na 2ª Vara de Pedreira/SP.
- ✓ Eduardo Pedro Longo, CPF/MF 288.718.328-17.
- ✓ Processo nº 0010006-35.2017.5.15.0032, em tramite na 2ª Vara Do Trabalho De Campinas.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 03/04/2023 às 16:00 horas e encerrará no dia 06/04/2023 às 16:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 413.726,56 (quatrocentos e treze mil e setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos) para janeiro de 2023, 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 06/04/2023 às 16:00 horas e se encerrará no dia 04/05/2023 às 16:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 248.235,93 (duzentos e quarenta e oito mil e duzentos e trinta e cinco reais e noventa e três centavos), que corresponde **60% 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: O LOTE DE TERRENO SOB O Nº 01 (UM) DA QUADRA D, que mede 16,70m (dezesseis metros e setenta centímetros) de frente para a Rua 07; 16,17m (dezesseis metros e dezessete centímetros), em curva, com raio de 9,00m (nove metros), de frente para a esquina da Rua 07 com a Rua 08; 19,48m (dezenove metros e quarenta e oito centímetros) do lado esquerdo, de quem da Rua 07 olha para o imóvel, confrontando com a Rua 08; 30,00m (trinta metros) do lado direito, de quem da Rua 07 olha para o imóvel,

confrontando com o lote nº 30; e nos fundos mede 21,11m (vinte e um metros e onze centímetros), confrontando com o lote nº 02, encerrando a área de 707,66 metros quadrados.

Localizado: Rua José Lucca, nº 81, esquina com a Rua Florindo Palma, no Condomínio Colinas de São Pedro, Vista Alegre, Colinas de São Pedro, Pedreira/SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 310/311 – Trata-se de área sem edificações, em terreno com médio declive, situada em um condomínio fechado de alto padrão. O terreno está limpo, mas não é murado. É uma área de esquina, situada ao final da rua José Lucca e início da Rua Florindo de Palma, totalmente aproveitável para construção. o Residencial Colina de São Francisco está situado no bairro Santa Rita, possui portaria e é um condomínio fechado, de acesso restrito. Próximo ao centro comercial, com acesso por via asfaltada.

REAVALIADO: R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) em agosto de 2022 – Fls. 545, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 28.499 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Pedreira/SP.
Código Cartográfico: 01021940024001.

DEPOSITÁRIO: MARIA CECÍLIA SCARPATO YASHIKI, CPF/MF 135.375.428-60.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 93/94, devidamente averbado na **AV.03**. Consta **AV. 02 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, EM FASE DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA**, processo nº 435.01.2009.001469-2/000000-000, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Pedreira/SP. Consta **AV.05 - INEFICÁCIA DA ALIENAÇÃO constante do R.04 [venda do imóvel para EDUARDO PEDRO LONGO, CPF/MF 288.718.328-17]**. Consta **DÉBITOS CONDOMINIAIS** em aberto no importe de **R\$ 17.129,12 (dezessete mil, cento e vinte e nove reais e doze centavos)** conforme fls. 420, para fevereiro de 2021. Conforme fls. 418/419, consta os **DÉBITOS FISCAIS** da Prefeitura Municipal de Pedreira, no importe de **R\$ 11.607,41 (onze mil, seiscentos e sete reais e quarenta e um centavos)**, para fevereiro de 2021. 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.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 342.133,71 SETEMBRO/2022 – fls. 549/550.

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**

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.

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 (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, 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.

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 do 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, 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, 21 de janeiro de 2023.

Dra. Dayse Lemos de Oliveira
Juíza de Direito



Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754