

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

O Exmo. Sr. Dr. **Sérgio Fernandes**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba 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*).

Cumprimento de sentença – 0004023-60.2019.8.26.0248

Processo principal 1004580-98.2017.8.26.0248

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TERRA NOBRE, inscrito no CNPJ/MF **09.405.566/0001-7**, por seu representante legal.

EXECUTADOS: JORGE HENRIQUE PREGG VON AH, CPF/MF **178.796.658-54**.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Indaiatuba, CNPJ/MF nº 44.733.608/0001-09, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1000589-17.2017.8.26.0248 em trâmite na 2ª Vara cível de Indaiatuba/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 03/04/2023 às 14:00 horas e encerrará no dia 06/04/2023 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.951.456,38 (um milhão e novecentos e cinquenta e um mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais e trinta e oito centavos), 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 06/04/2023 às 14:00 horas e se encerrará no dia 04/05/2023 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.170.873,83 (um milhão e cento e setenta mil e oitocentos e setenta e três reais e oitenta 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: UM LOTE DE TERRA SOB Nº 17 DA QUADRA A, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, MEDINDO 12,52 METROS DE FRENTE PARA A RUA 03; NOS FUNDOS MEDE 12,19 METROS CONFRONTANDO COM OS LOTES Nº 14 E 15; POR 28,38 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS DO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O IMÓVEL CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 16; E DO LADO ESQUERDO NA

MESMA POSIÇÃO AIMA MEDE 30,00 METROS CONFRONTANDO COM O LOTE 18, PERFAZENDO A ÁREA DE 363,12M².

Sobre o lote foi **EDIFICADO UMA CASA ASSOBRADADA DE ALO PADRÃO**, construção essa não regularizada no fôlio real.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 180/206 – O imóvel-objeto trata de ser uma edificação erigida em alvenaria estrutural-tradicional (blocos cerâmicos estruturais entre pilares, vigas e lajes de concreto armado, portas e janelas de alumínio e vidros), totalizando 391,91m²(trezentos e noventa e um metros quadrados) de construção, dispendo de 2 pavimentos: O **1º pavimento**, com altura do pé direito duplo na região de sala de visita e jantar, e demais cômodos com pé direito regular (2,80m aprox.), apresentam pintura refinada com massa corrida em todos os ambientes, esquadrias de alumínio com acionamento automático das peças móveis, acabamentos finos(pisos e revestimentos em porcelanatos de dimensões avantajadas), lustres e luminárias de alta qualidade, móveis planejados em todas as áreas úteis, incluindo churrasqueira e área de serviços. O **2º pavimento** apresenta-se com uma sala muitíssimo ampla, um terraço igualmente amplo com vista para a piscina, ainda nesse pavimento há uma suíte Master, muito grande, com acabamentos finos no mesmo padrão do pavimento inferior, também dotado de esquadrias de alumínio automatizadas, acabamentos finíssimos, como porcelanatos grandes e pintura com massa corrida. A edificação está implantada em um lote de 363.12m² (trezentos e sessenta e três metros quadrados) com relevo em declive e na região mais alta do residencial. Em virtude das características apresentadas pelo imóvel-objeto e pelas características do próprio condomínio, onde este se localiza, o objeto é classificado como de Alto padrão.

Localização: Rua Tenente José Caetano da Cruz, 175– Residencial Terra Nobre, neste município de Indaiatuba

AVALIADO: R\$ 1.933.564,22, em julho de 2022 – Fls. 180/206 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente homologado às folhas 216/218.

Matrícula 73813 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Indaiatuba/SP.

Cadastro expedido pela Prefeitura Municipal conforme Av.3 – 5164.0170.0-5

DEPOSITÁRIO: Jorge Henrique Preeg Von Ah.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 98, devidamente averbado na AV. 06. Consta AV. 05 – Ajuizamento de ação processo 1000589-17.2017.8.26.0248 em trâmite na 2ª Vara cível de Indaiatuba/SP.

Conforme decisão de folhas 216/218:

“ - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz”

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.

A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas.

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\$50.574,66 agosto/2020 – fls. 103/104.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. **Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas**, 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. **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 os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação.**

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 de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor 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, 27 de janeiro de 2023.

Dr. Sérgio Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754