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

O Exmo. Sr. Dr. **Fábio Marcelo Holanda**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo 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: 0002352-55.2004.8.26.0659.
Procedimento Sumário - Despesas Condominiais.
EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL CHÁCARAS DO LAGO, inscrito no CNPJ/MF 57.494.510/0001-80, por seu representante legal.
EXECUTADOS: AGROPECUÁRIA FORTALEZA LTDA, CNPJ/MF 50.653.732/0001-59, por seu representante legal e demais coobrigados e AGROPECUÁRIA TAPAJÓS LTDA, CNPJ/MF 50.287.697/0001-00 por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:
- ✓ **Prefeitura Municipal Vinhedo, CNPJ/MF nº 46.446.696/0001-85, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Alberto Abu Murad.**
- ✓ **CURADOR ESPECIAL Jose Pamfilio, OAB/SP 44.994.**

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no dia 03/04/2023 às 14:25 horas e encerrará no dia 06/04/2023 às 14:25 horas.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:
LOTE 1: R$ 360.781,20 (trezentos e sessenta mil e setecentos e oitenta e um reais e vinte 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.
LOTE 2: R$ 360.781,20 (trezentos e sessenta mil e setecentos e oitenta e um reais e vinte 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.
LOTE 3: R$ 329.358,30 (trezentos e vinte e nove mil e trezentos e cinquenta e oito reais e trinta 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 14:25 horas e se encerrará no dia 04/05/2023 às 14:25 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:
LOTE 1: R$ 216.468,72 (duzentos e dezesseis mil e quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e dois 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.
LOTE 2: R$ 216.468,72 (duzentos e dezesseis mil e quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e dois 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.
LOTE 3: R$ 197.614,98 (cento e noventa e sete mil e seiscentos e quatorze reais e noventa e oito 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:
Imóveis (lotes) SITUAM-SE NO CONDOMINIO RESIDENCIAL CHÁCARA DOS LAGOS – VINHEDO/SP, SÃO CONSTITUÍDOS POR TERRENOS COM 1.000,00M2 DE FORMATO REGULAR:

- **lote em leilão 01 - LOTE 05 DA QUADRA C – NÃO EXISTEM BENFEITORIA**
- **lote em leilão 02 - LOTE 05 DA QUADRA N – CONSTA JUNTO A MUNICIPALIDADE A CONSTRUÇÃO DE UMA CASA COM 429,23M2**
- **lote em leilão 03 - LOTE 06 DA QUADRA N, SEM BENFEITORIAS**

R.01/26.937 - requerimento datado de 21 de janeiro de 1.983, as proprietárias Agropecuária Fortaleza Ltda., e Agropecuária Tapajós Ltda., supra qualificadas, desejando vender o imóvel objeto da presente matricula, com a área de 579.549,58ms2, em chácaras por oferta pública, mediante o pagamento do preço a prazo e em prestações periódicas e sucessivas, depositou em Cartório, o MEMORIAL e demais documentos exigidos pela Lei número 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, artigo 189, nos I a VI, relativos ao aludido imóvel, ao qual deu a denominação de "CHACARAS DO LACO", situado no perímetro urbano do município de Vinhedo, desta comarca, do tipo RESIDENCIAL, aprovado pelo Decreto 010/83, de 28 de janeiro de 1.983, da Prefeitura Municipal de Vinhedo, constituído de uma área de 376.736,48ms2 destinadas aos lotes- e quadras, sendo 19 quadras, designadas pelas letras "A" à "S", as quais contem 316 - --lotes, como segue: quadra A com 5 lotes numerados de 01 à 05; quadra 8 com 14 lotes numerados de 01 à 14; quadra C com 23 lotes numerados de 01 à 23; quadra D, com 28 lotes numere *dos de 01 a 28; quadra E com 15 lotes numerados de 01 a 15; quadra F com 29 lotes numerados de 01 à 29; quadra C com 25 lotes numerados de 01 à 25 Quadra H com 08 lotes numerados de 01 a 08: quadra I com 14 lotes numerados de 01 à 14; quadra 3 com 08 lotes numerados de 01 à 08; quadra K com 11 lotes numerados de 01 à 11; quadra L com 29 lotes numerados de 01 à - 29; quadra M com 23 lotes numerados de 01 à 23; quadra N com 22 lotes numerados de 01 à 22; quadra 0 com 13 lotes numerados de 01 à 13; quadra P com 06 lotes numerados de 01 à 06; quadra com 09 lotes numerados de 01 09; quadra A com 09 lotes numerados de 01 à 09; quadra S com 25 lotes numerados de 01 a 25, sendo que correspondem à 65,00% do terreno; UMA= AREA de 114.532,51ms2, iguais à 19,76% do terreno, destinada ao

Sistema Viario, composto de 13 ruas, numeradas de 1 à 13, e 8 vielas numeradas de 1 à 8; UMA AREA de 88.325,59ms2, iguais à 15,24% do terreno, destinada ao Sistema de Lazer, composto de 7 sistemas de lazer, numerados de 01 à 07. 0 Sistema Viário e de Lazer tem o seu domínio transmitido à PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO, pelo registro nº 1 da matrícula no 26.938, deste Cartório, nesta data. As quadras com os respectivos lotes ficam abaixo relacionadas, como segue: [..].
AV.17 – O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA ATUALMENTE SITUA-SE EM BASE TERRITORIAL PERTENCENTE A COMARCA DE VINHEDO.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO 368/433 – Os imóveis situam-se no Condomínio Residencial Chácaras do Lago em Vinhedo/SP. Os imóveis avaliados são constituídos por terrenos com 1.000,00m² de formato regular.
Lote 5 da Quadra C: topografia em aclive e frente acima do nível da rua até 2,0m e solo seco. Sobre o lote não existem benfeitorias erigidas. **AVALIADO: R$ 310.000,00 – FEVEREIRO/2021, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**
Lote 5 da Quadra N: topografia em declive terraplanado e solo seco. Conforme dados cadastrais da Prefeitura, possui 429,23m² de área construída. **AVALIADO: R$ 310.000,00 – FEVEREIRO/2021, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**
Lote 6 da Quadra N: topografia em declive e solo seco. Sobre o lote não existem benfeitorias erigidas. **AVALIADO: R$ 283.000,00 FEVEREIRO/2021, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

Matrícula 26.937 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jundiaí/SP.
(não está individualizada perante aos lotes - trata-se de matrícula mãe)
DEPOSITÁRIO: AGROPECUÁRIA FORTALEZA LTDA, CNPJ/MF 50.653.732/0001-59, por seu representante legal e demais coobrigados e AGROPECUÁRIA TAPAJÓS LTDA, CNPJ/MF 50.287.697/0001-00 por seu representante legal e demais coobrigados.

Os lotes serão alienados em leilão de forma individual.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 239.
Eventual regularização de baixa dos ônus/ abertura 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.

Conforme decisão de folhas 449/450
- 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.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15, 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$ 1.008.514,75 – maio de 2017 – fls. 299.

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.**

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.

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.

ARREMATAÇÃO 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, 31 de janeiro de 2023.

Dr. Fábio Marcelo Holanda
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754