

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

A Exma. Sra. Dra. **Ana Paula Colabono Arias**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariuna 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: 1000122-54.2018.8.26.0296

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: Condomínio Jaguariúna II, CNPJ/MF 19.750.226/0001-35, por seu representante legal.

EXECUTADOS: Girelene Chaves Barbosa, CPF/MF: 370.538.918-10.

INTERESSADOS:

- ✓ Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, CNPJ/MF: 03.190.167/0001-50 representada pela Caixa Econômica Federal – Caixa, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04
- ✓ Prefeitura Municipal de Jaguariuna, CNPJ/MF nº 03.211.847/0001-03 na pessoa do procurador.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 03/04/2023 às 16:40 horas e encerrará no dia 06/04/2023 às 16:40 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 49.148,70 (quarenta e nove mil e cento e quarenta e oito reais e setenta 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 16:40 horas e se encerrará no dia 04/05/2023 às 16:40 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 24.574,35 (vinte e quatro mil e quinhentos e setenta e quatro reais e trinta e cinco 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: MÓVEL: O APARTAMENTO N° 12 (DOZE), TIPO 01 (UM), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 32 (TRINTA E DOIS), DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARIUNA II", situado na Estrada Judite dos Santos Pinto, nº 695 (seiscentos e noventa e cinco), no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, composto de (01) uma sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro. 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, com área real privativa ou útil de 44,83 m², área real comum de 2,02768 m², totalizando a área de

46,85768 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno do condomínio de 0,2539%, tendo direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo, para guarda de um veículo de passeio.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Folhas 206/245

Apartamento Residencial, com direito a uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio, composto de área de circulação, 01 sala, 02(dois) dormitórios, 01(um) Banheiro, (01) uma cozinha e área de serviço, com área privativa edificada de 46,86m², área total de terreno de 106,98m², condomínio residencial de blocos de apartamentos com vagas de estacionamentos descobertas, portaria de controle de acessos, área de circulação de pessoas, e uma área de lazer composta de playground. O imóvel avaliado encontra-se localizado em um condomínio Residencial Jaguariúna II, com acesso pelo Portal (portaria 24 horas) em bairro e local de fácil localização e acesso por diversas vias de roteiro para a cidade de Jaguariúna/SP. Seu acesso de entrada e saída da cidade pela João Beira, Rodovia "Governador Dr. Adhemar de Barros", Estrada Judite dos Santos Pinto.

AVALIADO: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais) em julho de 2022 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 8.715 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna/SP.
IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 08.0088.0817- 2018.8.26.0296. **DEPOSITÁRIO:** Gislene Chaves Barbosa, CPF/MF: 370.538.918-10.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS**, fls. 103 COM O TERMO DE FLS. 108/110, devidamente averbado na AV06. Consta na R.4 **"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA"** em favor **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR - CNPJ/MF: 03.190.167/0001-50** representada pela Caixa Econômica Federal – Caixa.

A propriedade resolúvel pertence à CEF (credora fiduciante) de forma que não é possível a penhora do imóvel em si, sendo deferida a penhora sobre os direitos que a executada possui sobre o imóvel, nos termos do artigo 835, inciso XII do CPC.

Observação O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre a executada e a atual credora Caixa Econômica Federal, os valores serão sub-rogados na arrematação e acaso o valor não seja suficiente para a liquidação o arrematante terá o interesse na quitação, já que a inadimplência pode causar a consolidação de propriedade.

Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' do CTN. Acaso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação dos débitos condominiais será de responsabilidade do arrematante nos termos do artigo 1345CC

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.

Constatação: Executada citada às folhas 58, sendo válida nos termos do artigo 274 do CPC às folhas 66, intimada da penhora 152 - revel, credor fiduciário intimado às folhas 153

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, caso 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\$ 9.767,16 (nove mil setecentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos) em junho de 2019 – folhas 97/98

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’ do CTN**

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@picellileilos.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: “Agravio 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.” (Agravio de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ªCâmara 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.

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 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

Dra. Ana Paula Colabono Arias
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754