

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

O Exmo. Sr. Dr. **MATHEUS ROMERO MARTINS**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras 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: 0001635-04.2020.8.26.0038.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CORREÇÃO MONETÁRIA.

EXEQUENTE: ESTRE AMBIENTAL S.A, CNPJ/MF sob o nº 03.147.393/0001-59, por seu representante legal.

EXECUTADOS: TRANSMAZON TRANSPORTES E COMÉRCIO LTDA. CNPJ/MF sob o nº 52.591.948/0001-62, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Associação de Proprietários do Loteamento Parque Portal das Laranjeiras - CNPJ 18.363.452/0001-01.
- ✓ Procuradoria Geral da Fazenda Nacional da 3ª Região.
- ✓ Risel Combustíveis CNPJ/MF nº 46.677.860/0001-65, por seu representante legal.
- ✓ Execução fiscal n.º 0001649-76.2006.826.0038 em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Araras.
- ✓ Procuradoria Regional da Fazenda Nacional da 3ª Região.
- ✓ Processo nº 19.393/07 em trâmite no Setor de Execuções Fiscais, da Comarca de Araras/SP.
- ✓ Processos n. 1003184.32.2020, 1003852.03.2020 e 1004876.66.2020 – todos em trâmite perante a 1ª Vara Cível – Araras.
- ✓ Processo 0002230-66.2021.8.26.0038 em trâmite no 2º Vara Cível da Comarca de Araras/SP.
- ✓ Processo nº 0010709-05.2021.5.15.0006 da 1ª Vara Do Trabalho De Araraquara - Tribunal Regional Do Trabalho Da 15ª Região.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **30/10/2023 às 15:00 horas** e encerrará no dia **03/11/2023 às 15:00 horas**.

LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 466.019,98 (quatrocentos e sessenta e seis reais e dezenove centavos e noventa e oito centavos), para agosto 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: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 505.311,35 (quinhentos e cinco mil trezentos e onze reais e trinta e cinco centavos), para agosto 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 ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 971.331,33 (novecentos e setenta e um mil e trezentos e trinta e um reais e trinta e três centavos) agosto 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 **03/11/2023 às 15:00 horas e se encerrará no dia 30/11/2023 às 15:00 horas (horário de Brasília).**

LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 233.009,99 (duzentos e trinta e três mil e nove reais e noventa e nove 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\$ 252.655,68 (duzentos e cinquenta e dois mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito 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 ÚNICO: R\$ 485.665,67 (quatrocentos e oitenta e cinco mil seiscentos e sessenta e cinco reais e sessenta e sete 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:

LOTE ÚNICO: Junção do lote 1 e do lote 2: Matrícula 35.081 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP e Matrícula 35.082 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.

Observação: TERÁ PREFERÊNCIA AQUELE QUE SE PROPUSER A ARREMATÁ-LOS O LOTE ÚNICO CONFORME DISPÕE O ARTIGO 893 DO CPC.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 935.327,29 (novecentos e trinta e cinco mil trezentos e vinte e sete reais e vinte e nove centavos) em setembro de 2022 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 1: MATRÍCULA 35.081 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE ARARAS/SP: Um terreno, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 08 (oito) da quadra R, com frente para a Rua 14, no loteamento denominado Portal das Laranjeiras, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras Estado de São Paulo, com área total de (1.844,74,m²), na quadra completada pela Rua 13 e pela Avenida B, medindo, integralmente na frente (11,53²) onze metros quadrados e cinquenta e três centímetros, a curva à esquerda na distância de oito metros e setenta e oito centímetros (8,78) e depois em curva a direita segue vinte e nove metros e vinte e oito centímetros, até encontrar a divisa com o lote 11 quadra V, nos fundos (40,00m²) quarenta metros quadrados, onde confronta com lote nº 07; do lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede cinquenta metros (50,00), onde confronta com o lote nº 09, e, do lado esquerdo mede

cinquenta e dois metros e cinquenta (52,50), onde confronta com os lotes nº 10 e 11 da quadra V.

AVALIADO: R\$ 448.746,16, em setembro de 2022 – Fls. 454 - a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.336/337 devidamente averbado na R.04. Consta **R.03 - PENHORA** nos autos do processo 19.393/07 em trâmite No Setor de Execuções Fiscais, da Comarca de Araras/SP.

Consta **R.05 - PENHORA** nos autos do processo 0002230-66.2021.8.26.0038 em trâmite no 2º Vara Cível da Comarca de Araras/SP.

Consta execução fiscal n.º 0001649-76.2006.826.0038 em trâmite perante o Setor de Execuções Fiscais de Araras, Estado de São Paulo, a União promove a cobrança de créditos inscritos em dívida ativa da União Dívida Ativa importam em R\$ 9.094.172,65 setembro de 2022.

LOTE 2: MATRÍCULA 35.082 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE ARARAS/SP.

Um terreno, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 07 (sete) da quadra S, com frente para a Rua 14, no loteamento denominado Portal das Laranjeiras, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras Estado de São Paulo, com área total de (2.000,00m²), na quadra completada pela Rua 15 e pela Avenida B, medindo, integralmente na frente e nos fundos quarenta metros (40m) e dos lados cinquenta metros (50m), confrontando ao lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com os lotes nº 12 e 13 da quadra V. do lado esquerdo com o lote nº 06 e nos fundos com o lote nº 08.

AVALIADO: R\$ 486.581,13 em setembro de 2022 – Fls. 454 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 403/448, AMBOS IMÓVEIS SE REFEREM A TERRENOS SEM CONSTRUÇÕES NO CONDOMÍNIO FECHADO PORTAL PARQUE DAS LARANJEIRAS RESIDENCIAL, SITUA-SE NO MUNICÍPIO DE ARARAS, Rua 14(Quatorze), localizado a menos de 5 minutos do centro da cidade, está situado próximo das rodovias Wilson Finardi e Anhanguera, possibilitando fácil acesso às cidades vizinhas.

DEPOSITÁRIO: Possuidor do bem.

DO ÔNUS:

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 336/337, devidamente averbado na R.04. Consta **R.03 - PENHORA** nos autos do processo 19.393/07 em trâmite No Setor de Execuções Fiscais, da Comarca de Araras/SP.

Consta **R.05 - PENHORA** nos autos do processo 0002230-66.2021.8.26.0038 em trâmite no 2º Vara Cível da Comarca de Araras/SP.

Consta execução fiscal n.º 0001649-76.2006.826.0038 em trâmite perante o Setor de Execuções Fiscais de Araras, Estado de São Paulo, a União promove a cobrança de créditos inscritos em dívida ativa da União Dívida Ativa importam em R\$ 9.094.172,65 setembro de 2022.

Conforme petição de fls. 522/523 da Associação de Proprietários do Loteamento Parque Portal das Laranjeiras, CNPJ/MF nº 18.363.452/0001-01 **OS IMÓVEIS POSSUEM DÉVIDAS CONDOMINIAIS** conforme processo 0002230-66.2021.8.26.0038 que corre junto a este Juízo da 2 Vara Cível, que conforme planilha de fls. 524/532 se encontram no valor de R\$ 37.805,57 e R\$ 34.056,15.

Conforme petição de fls. 607/608 do MUNICÍPIO DE ARARAS, CNPJ/MF n.º 44.215.846/0001-14 **OS IMÓVEIS POSSUEM DÉVIDAS TRIBUTÁRIAS** no valor total de R\$ 94.842,49.

Conforme decisão de fls. 460/461 “**o arrematante arcará com eventuais 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**”.

Havendo pluralidade de credores, o dinheiro lhe será atribuído e entregue consoante a ordem de entrega de acordo com sua prelação, deste modo, se o valor da arrematação não foi suficiente para a quitação dos débitos condominiais o saldo será de responsabilidade do arrematante.

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.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, certidões integrantes ao presente.

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\$ 179.010,36 (cento e setenta e nove mil e dez reais e trinta e seis centavos) fls. 658 – para agosto de 2023.

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 serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, 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 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, 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, 04 de setembro de 2023.

Dr. MATHEUS ROMERO MARTINS
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESP 754