

**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exma. Sra. Dra. **ÉRICA MIDORI SANADA**, Juíza de Direito da **2ª 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](http://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 nº 0005331-24.2003.8.26.0659**

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

**EXEQUENTE: ROGÉRIO DOMINGUES DORNELAS, CPF275.092.098-11 e ADRIANA CARDOSO, CPF/MF 224.913.248.**

**EXECUTADOS: CONSTRUTORA INCON, INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, CNPJ 43.735.257/0001-02, por seu representante legal e demais coobrigados, E GEVIM – SERVIÇOS TÉCNICOS E EMPREENDIMENTOS LTDA (ANTIGA GEVIM GRUPO EMPRESARIAL DE VENDAS IMOBILIÁRIA), CNPJMF 47.685.664/0001-03, por seu representante legal e demais coobrigados.**

**INTERESSADOS:**

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IGNÊS - CNPJ/MF: 60.898.574/0001-50.**
- **Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ Nº na pessoa de seu representante legal.**
- **Processo nº 0215500-74.1998.5.02.0079, em tramite na 79ª Vara do Trabalho/TRT2.**
- **Processo 00348001819965050491, em tramite na 1ª Vara da Comarca de Ilhéus – TRT5.**
- **Processo 01431000619985050491, em tramite na 1ª Vara da Comarca de Ilhéus – TRT5.**
- **Processo 00680008520015150095, em tramite na 8ª Vara da Comarca de Campinas – TRT15.**
- **Banco Bradesco SA – CNPJ/MF: 60.746.948/0001-12.**

**DO CERTAME**

**1ª Praça: Iniciará no dia 30/10/2023 às 16:50 horas e encerrará no dia 03/11/2023 às 16:50 horas.**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 79.110,38 (setenta e nove mil cento e dez reais e trinta 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.**

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça: Iniciará no dia 03/11/2023 às 16:50 horas e se encerrará no dia 30/11/2023 às 16:50 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 39.555,19 (trinta e nove mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e dezenove 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: MATRÍCULA 341.555 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: VAGA indeterminada na garagem coletiva, localizada no Subsolo do BLOCO "B" do EDIFÍCIO IGNÊS, situado na Rua João Scatamacchia, nº 73, antiga Rua "J", esquina com a Rua 17, na Vila Campo Grande, 29º Subdistrito - Santo Amaro, garagem essa com a área útil e total de 133,00m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a área de 121,475m<sup>2</sup> ideais ou 6,76% no terreno condominial, sendo a vaga destinada à guarda de um automóvel de passeio, à qual corresponde 1/8 ou 22,875m<sup>2</sup> ideais na garagem. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro nº 3 feito na Matrícula nº 8.310. CONTRIBUINTE: 121.007.0155-9, em área maior.**

**Localização Rua João Scatamacchia n. 220/236, localizada no subsolo do Bloco B do Edifício Ignês.**

**AVALIAÇÃO por oficial de justiça – Fls. 496 – R\$ 70.000,00 em setembro/2021, 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 em fls. 439/441 devidamente averbada na **AV.4**. Consta **AV.5 – INDISPONIBILIDADE** de bens decretada no processo 02155007419985020079, em tramite no TRT2. Consta **AV.6 – INDISPONIBILIDADE** de bens decretada no processo 00348001819965050491, em tramite na 1ª Vara da Comarca de Ilhéus – TRT5. Consta **AV.7 – INDISPONIBILIDADE** de bens decretada no processo 01431000619985050491, em tramite na 1ª Vara da Comarca de Ilhéus – TRT5. Consta **AV.8 – INDISPONIBILIDADE** de bens decretada no processo 00680008520015150095, em tramite na 8ª Vara da Comarca de Campinas – TRT15.

**Consta penhora no rosto dos autos, credor Zelito Rodrigues Alves no aporte de R\$ 210.000,00 – em 15/09/2022 – processo 02155007419985020079 79ª Vara do Trabalho/TRT2.**

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.

Conforme decisão do **MM Juiz (fls. 505/507)** o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributário conforme artigo 130 CTN, parágrafo único.

**Conforme § 1º do art. 1.331 do Código Civil restringe a venda ou a locação apenas aos condôminos do EDIFÍCIO IGNÊS.**

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, certidão integrante a este edital.

**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 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, o qual caberá ao Magistrado realizar o concurso de credores.**

**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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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](http://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/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.).*

*OBS: conforme decisão de fls.505 o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito, após a efetivação integral do valor da arrematação e da comissão*

**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.**

**ARREMATÇÃO 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 remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

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 agosto de 2023.

**Dra. ÉRICA MIDORI SANADA**  
Juíza de Direito

**Joel Augusto Picelli Filho**  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754