

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

A Exma. Sra. Dra. **ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROXO**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapira 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: 0006442-35.2006.8.26.0272

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: VICENTE CRUZ DO NASCIMENTO E CIA LTDA, CNPJ/MF 02.520.343/0001-02, por seu representante legal.

EXECUTADOS: SMR DE ITAPIRA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF 02.580.673/0001-93, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Casa Branca, CNPJ/MF nº 45735479/0001-42, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo 00060222020128260272 em trâmite na 2ª Vara Cível de Casa Branca/SP.
- ✓ Condomínio Residencial Morada do Sol I.
- ✓ ROQUE BOVO NETO E SEDERVAL – CPF/MF: 865.892.458-00.
- ✓ ANTONIO FERRARI – CPF/MF: 713.952.708-30.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 13/11/2023 às 16:30 horas e encerrará no dia 16/11/2023 às 16:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 124.683,31 (cento e vinte e quatro mil e seiscentos e oitenta e três reais e trinta e um centavos), para setembro 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 16/11/2023 às 16:30 horas e se encerrará no dia 13/12/2023 às 16:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 62.341,65 (sessenta e dois mil e trezentos e quarenta e um reais e sessenta 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: A CASA DE MORADA Nº 78, localizada no LOTE Nº 04 DA QUADRA Nº 01, no condomínio residencial denominado MORADA DO SOL "I", com a área privativa de construção de 45,79 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 2,4941%; área comum de construção de 0,3926 metros quadrados,

correspondente a uma fração ideal de 2,0975%; área privativa de terreno de 200,00 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 1,4997%; área comum de terreno de 79,7185 metros quadrados, correspondente a uma fração ideal de 0,5978% em UMA GLEBA DE TERRAS, no perímetro urbano, nesta cidade e comarca de Casa Branca, Estado São Paulo, denominada Chácara Morada do Sol, Sol, com a área de 13.335,888 metros quadrados, designada como terreno 02, com a seguinte descrição: começa no ponto 23, no canto de divisa terreno 01 da SMR de Itapira Construções, Incorporações Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a rua e aberta sem denominação, de onde segue em direção ao ponto 15-A com azimuth plano de 303°44'50" e distância de 24,71 metros; defletindo à direita, segue em direção ao ponto 15-A-1 com azimuth plano de 316°53'59" e distância de 12,29 metros, confrontando do ponto 23 ao ponto 15-A-1 com a rua aberta sem denominação; daí deflete à direita e segue até ponto 17-B-2 com a distância de 231,59 metros, confrontando com o terreno remanescente da SMR de Itapira Construções, Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.; daí deflete à direita e segue com 122°44'50" e distância de 62,00 metros até deflete à direita e segue com azimuth plano de ponto 19-A; daí de 212°32'58" e distância de 0,059 metros até o ponto 20, confrontando do ponto 17-B-2 até o ponto 20 com a área 7; daí segue com azimuth plano de 212°32'58" e distância de 188,306 metros até o ponto 21, confrontando do ponto 20 ao ponto 21 com as áreas 6, 5B, 5° e 4; daí deflete à direita e segue com a distância de 25,00 metros até o ponto 22; daí deflete à esquerda e segue com 46,50 metros até o ponto 23, confrontando do ponto 21 ao ponto 23 com o terreno 01 da SMR de Itapira - Construções, Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., encerrando assim o perímetro. Cadastro Municipal nº 01.02.241.0078.001.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 190 – o imóvel está desocupado há vários anos e possui dois quartos, sala cozinha, banheiro e pequeno quintal nos fundos.

AVALIADO: R\$ 120.000,00 (cento e dois vinte mil reais), em novembro de 2022 – Fls. 195 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização Condomínio Residencial Morada do Sol I - Rua Pedro Vilas Boas n. 326, casa 78 – Casa Branca/SP (pesquisa pelo Google street view).

Matrícula 16.541 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Casa Branca/SP. DEPOSITÁRIOS – SÓCIOS DA EXECUTADA: ROQUE BOVO NETO E SEDERVAL – CPF/MF: 865.892.458-00 ANTONIO FERRARI – CPF/MF: 713.952.708-30.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 85, devidamente averbado na AV.01. Consta AV. 02 - **PENHORA** nos autos do processo 00060222020128260272 em trâmite na 2ª Vara Cível de Casa Branca/SP. 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 de fls: 196 **“Fica decidido que o arrematante arcará com pagamento de todos os débitos relativos ao bem arrematado, ainda que referente a períodos anteriores a data da arrematação”.**

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que 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\$ 201.306,12 em janeiro/2023 – fls. 195.

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: 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 concurso de credores é realizado pelo Magistrado.

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 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.”**

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, 28 de setembro de 2023.

Dra. ELIZABETH SHALDERS DE OLIVEIRA ROXO
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754