

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ROBERTA LUCHIARI VILLELA**, Juíza de Direito da **8ª Vara Cível do Foro da Comarca Ribeirão Preto 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: 1044712-39.2016.8.26.0506.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: LUIZ ANTONIO CESTARI, inscrito no CPF/MF nº 481.812.938-00.

EXECUTADOS: RENATO ALBERTO RIBEIRO PROTETTI, CPF/MF nº 834.828.068-53 e S/M HELENA MARTYNIUK PROTETTI, CPF/MF nº 750.127.318-91.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Botucatu, CNPJ/MF nº 46.634.101-0001/15, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo 1001322-97.2020.8.26.0079 em trâmite na 3ª Vara de Botucatu/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **22/01/2024 às 15:00 horas** e encerrará no dia **25/01/2024 às 15:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ R\$ 398.306,42 (trezentos e noventa e oito mil e trezentos e seis reais e quarenta e dois centavos), para outubro 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 **25/01/2024 às 15:00 horas** e se encerrará no dia **22/02/2024 às 15:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 199.153,21 (cento e noventa e nove mil e cento e cinquenta e três reais e vinte e um), 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 6.172 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE BOTUCATU/SP. O lote de terreno sob nº 6, da quadra FF, com frente para a rua 7, da nova Botucatu, 2º subdistrito de Botucatu, Vila dos Lavradores, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo dos lados com os lotes 5 e 7, e nos fundos com o lote 21.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. João Candido Villas Boas ou (antiga) rua 7 da nova Botucatu, 2º subdistrito de Botucatu, Vila dos Lavradores, Botucatu-SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 347/372 – COMPOSIÇÃO DA PROPRIEDADE: 01 sala de TV com escritório, 01 dormitório com suíte, 01 dormitório com closet e escritório, 01 suíte social, hall de entrada, corredor, gradil em alvenaria e cerca viva, calçada ao entorno da edificação, áreas ajardinadas, portão manual.

Conforme vistoria efetuada na data elencada no item 02, registra-se que o objeto em estudo contém área edificada de 144,46m² segundo certidão de área construída nº 211471/2021 emitida em 26/10/2021. Cadastro; irregular pendente de regularização junto ao setor da Prefeitura Municipal de Botucatu-SP.

Área edificada; não possui alvará de licença para construção. Área edificada; não possui projeto executivo aprovado. Área edificada; não possui auto de conclusão e habite-se da construção. Situação fiscal; irregular (guia de ITBI não emitida e/ou quitada, boleto de ISS da construção não emitido e/ou quitado). IPTU; débitos ano 2021 e débitos inscrito em dívida ativa anos 2015, 2016, 2018, 2019, 2020.

Area privativa: 144,46m², area comum: 105,54m² – total: 250,00m²

AVALIADO: R\$ 359.688,06 (trezentos e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e oito reais e seis centavos), em novembro de 2021– Fls. 372 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às fls. 425.

A propriedade está registrada sob o nº de inscrição: 13.0108.0021, ID Físico: 31143, junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de Botucatu – SP.

DEPOSITÁRIO: RENATO ALBERTO RIBEIRO PROTETTI, CPF/MF nº834.828.068-53 e HELENA MARTYNIUK PROTETTI, CPF/MF 750.127.318-91.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 115 devidamente averbado na **R.08 e AV. 6**. Consta **AV. 7 - PENHORA** nos autos do processo 1001322-97.2020.8.26.0079 em trâmite na 3ª Vara de Botucatu/SP. Em consulta ao site da Prefeitura de Botucatu em 27 de outubro de 2023, constam débitos de **IPTU** no importe de **R\$ 680,65 (seiscentos e oitenta reais e sessenta e cinco centavos)**.

Conforme decisão de fls. 506/507: “Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN”

Ciente que eventual regularização da edificação/baixa de ônus, será de responsabilidade do 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 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\$ 19.804,22 para julho de 2022, fls. 430/433

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.

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: Conforme decisão de fls. 506/507 - Fica ressaltado que o arrematante arcará com a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o lance vencedor. Caso haja desistência da realização dos leilões, após regular publicação dos editais, deve a parte credora arcar com as despesas da empresa, que fica fixada em 2% sobre o valor da avaliação 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 outubro de 2023.

Dra. ROBERTA LUCHIARI VILLELA
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754