

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **FABIO RODRIGUES FAZUOLI**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana 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: 0004911-66.2021.8.26.0019 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - AÇÃO ALIENAÇÃO JUDICIAL – Processo principal 1006522-08.2019.8.26.0019

EXEQUENTE: LUCENIA MARY PEREIRA DOS SANTOS DE SOUZA, CPF/MF 849.901.478-04, CIRINEU ANTÔNIO DE SOUZA, CPF/MF 867.240.968-04.

EXECUTADOS: MARIA APARECIDA SANTOS, CPF/MF 175.564.288-18, ROBSON AUGUSTO MARTINS SANTOS, CPF/MF 123.635.828-70, ENEAS MARTINS SANTOS JÚNIOR, CPF/MF 101.688.898-89 e s/m LILIANE CRISTINA COLLET SANTOS, CPF/MF 095.792.078-44, ROSANGELA MARTINS SANTOS DE OLIVEIRA, CPF/MF 249.725.168-10 e s/m IVAN CARLOS DE OLIVEIRA, CPF/MF 328.405.198-87.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Americana, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **05/02/2024 às 14:00 horas** e encerrará no dia **08/02/2024 às 14:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 779.303,58 (setecentos e setenta e nove mil e trezentos e três reais e cinquenta e oito centavos), para novembro 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 **08/02/2024 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **07/03/2024 às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 389.651,79 (trezentos e oitenta e nove mil e seiscentos e cinquenta e um reais e setenta 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

O COMPRADOR ADQUIRIRÁ APENAS A NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, POIS SE RESPEITARÁ O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DE MARIA APARECIDA DOS SANTOS, QUE RESIDIRÁ NO LOCAL ATÉ O SEU FALECIMENTO, COMO PREVÊ O ARTIGO 1831, DO CC', COMO PREVISTO EM SENTENÇA (FL. 41)

MATRÍCULA 32.467 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE AMERICANA/SP - UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO À RUA SÃO THIAGO, SOB NÚMERO 1.380, NO BAIRRO SÃO MANOEL, EM AMERICANA, E SEU RESPECTIVO TERRENO, CONSTITUI- DO PELO LOTE 29-B, DA QUADRA D, MEDINDO 11,00 METROS DE FRENTE PARA A CITADA RUA SÃO THIAGO; A MESMA MEDIDA NA LINHA DOS FUNDOS, CONFRONTAN DO COM PARTE DO LOTE 29-C; POR 26,00 METROS DE AMBOS OS LADOS, DA FRENTE AOS FUNDOS, CONFRONTANDO POR UM LADO COM O LOTE 29-A, E POR OU TRO LADO COM A RUA SÃO MANOEL, PERFAZENDO A ÁREA SUPERFICIAL DE 286,00 METROS QUADRADOS.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 103/146 – Trata-se de imóvel com área total construída de aproximadamente 246,00m² implantados em um terreno de 286,00 m² localizado no município de Americana, estado de São Paulo. Trata-se de RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR em alvenaria de um único pavimento, com área aproximada de 246,00m², com ambientes da edificação do imóvel avaliando: SALA DE ESTAR, COPA/COZINHA, COZINHA AUXILIAR, BANHEIRO SOCIAL, SUÍTE A, BANHO SUÍTE A, SUÍTE B, BANHO SUÍTE B, ROUPARIA SUÍTE B, DEPÓSITO/FERRAMENTAS, LAVANDERIA, CLÍNICA, GARAGEM, COBERTA, ÁREA TOTAL = 246 m² - Identificação do imóvel 14.0111.0362.0000.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Thiago, 1390, Bairro São Manoel, Americana, CEP 13.472-230.

AVALIADO: R\$ 747.200,00 (setecentos e quarenta e sete mil e duzentos reais), em setembro de 2022 – Fls. 103/138 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: 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.

Observação: Conforme R,06, consta 50% é de propriedade de Maria Aparecida Santos e 12,5% aos demais: a) ENEAS MARTINS SANTOS JÚNIOR, CPF/MF 101.688.898-89 e s/m LILIANE CRISTINACOLLET SANTOS, CPF/MF 095.792.078-44 - b) ROSANGELA MARTINS SANTOS DE OLIVEIRA, CPF/MF no 249.725.168-10 e s/m IVAN CARLOS DEOLIVEIRA, CPF/MF 328.405.198-87 - c) LUCENIA MARY PEREIRA DOS SANTOS DE SOUZA, CPF/MF 849.901.478-04, CIRINEU ANTÔNIO DE SOUZA, CPF/MF 867.240.968-04.

Conforme sentença, foi reconhecido o direito real de habitação da cônjuge supérstite Maria Aparecida Santos, contudo, seu reconhecimento não impede a alienação do imóvel, devendo o eventual adquirente respeitá-lo até sua extinção, que somente ocorre

com a morte do cônjuge supérstite, assim a expropriação refere-se apenas nua propriedade.

Conforme decisão de fls. 189/191:

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas
- O arrematante arcará com os 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não 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 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.

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 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)**

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, 01 de dezembro de 2023.

Dr. FABIO RODRIGUES FAZUOLI
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESP 754