

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: 1005558-50.2022.8.26.0038

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ALVORADA, inscrito no CNPJ/MF 29.310.094/0001-87, por seu representante legal.

EXECUTADO: BRUNO JOSE DE SOUZA, CPF/MF 398.489.678-69.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04.

DO CERTAME

HASTA ÚNICA: Iniciará no dia 05/02/2024 às 15:30 horas e encerrará no dia 07/03/2024 às 15:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 126.289,97 (cento e vinte e seis mil e duzentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos), em novembro de 2023 que se refere ao valor de avaliação homologado, conforme decisão de fls. 287/288.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS COMPROMISSÁRIOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA da unidade condominial autônoma, designada pelo APARTAMENTO Nº 401, DO BLOCO 17, LOCALIZADO NO 3º ANDAR, DO CONDOMÍNIO PARQUE ALVORADA, com frente para a Avenida Augusta Viola da Costa, nº 896, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo, dois (02) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos designada pelo nº 304; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 269.

AVALIADO: R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), em fls. 260/267 e homologado as fls. 287/288, em setembro de 2023 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 57.305 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.
DEPOSITÁRIO: Atual possuidor do bem.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA dos direitos compromissários do contrato de alienação fiduciária (Av.03-M.57.305)** do processo em epígrafe, fls. 158-159 devidamente averbado na R. 04, conforme artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia.** Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal. **Conforme petição e extrato fornecido pelo credor fiduciário fls. 285/286, consta a dívida de R\$ 104.711,43 do CONTRATO nº 855553630219.0.** 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.

“Cumprir observar que, o valor da arrematação NÃO PODERÁ SER PAGO DE FORMA PARCELADA; NÃO PODERÁ SER INFERIOR AO VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO EXISTENTE JUNTO À CEF, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária (fl. 286: R\$ 104.711,43, em 23.06.2023); bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal(IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias),devem ser levantados e quitados, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante, além da comissão” - Assim foi apurado que os Débitos condominiais que são os débitos exequendos são de R\$ 1.681,60 setembro/2023 – fls. 298, os débitos fiscais: R\$ 387,01 conforme consulta realizada em 26.10.2023 e o Contrato de alienação fiduciária: R\$ 104.711,43 assim, temos o VALOR TOTAL: R\$ 106.840,04 (contrato de alienação fiduciária e débitos propter rem: condomínio e fiscal) – Conforme o artigo 805 cominado com o artigo 908 §1 ambos do CPC e artigo 130 §único e 186 ambos do CTN a expropriação seguirá pelo valor da avaliação, para que o arrematante recebe o bem livre de ônus fiscais, condominiais e do contrato de alienação fiduciária, cabendo a regularização ao arrematante.**

Constatação: executado foi devidamente citado (fl. 123) e intimado da penhora (fl. 173), endo alterado o seu endereço sem ter comunicado ao juízo, razão pela qual, O Magistrado reputou válida a intimação às fls. 278/279; nos termos dos artigos 274, parágrafo único e 841, §4º, ambos do CPC.

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 DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.681,60 (mil e seiscentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) setembro/2023 – fls. 298.

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** 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.

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, 27 de novembro de 2023.

Dr. MATHEUS ROMERO MARTINS
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESP 754