

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas 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: 0086698-46.2009.8.26.0114.

Cumprimento de sentença

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO PARQUE HIPICA, inscrito no CNPJ/MF 00.092.303/0001-81, por seu representante legal.

EXECUTADO: JOSE LUIZ DE MELLO, CPF/MF: 202.026.528-15.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Residencial Fatto Mansões, CNPJ/MF nº 17.414.490/0001-75, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo 1027345-67.2023.8.26.0114 da 11ª Vara Cível da Comarca de Campinas

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **15/04/2024 às 14:00 horas** e encerrará no dia **18/04/2024 às 14:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 615.840,61 (seiscentos e quinze mil e oitocentos e quarenta reais e sessenta e um centavos), para janeiro de 2024, 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 **18/04/2024 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **15/05/2024 às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 307.920,30 (trezentos e sete mil e novecentos e vinte reais e trinta 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: APARTAMENTO 25 do Edifício Dom Pedro – Torre B, localizado no 2 andar do CONDOMINIO RESIDENCIAL FATTO MANSÕES, situado na Rua Hermantino Coelho n. 595, do loteamento Mansões Santo Antônio, neste Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, possuindo as seguintes áreas: a) com duas vagas descobertas: area privativa coberta e edificada de 80,050m2, area comum coberta edificada de 16.406m2, area comum descoberta de 42,818m2, area

total construída + descoberta de 139,274m² fração ideal do terreno de 0,004480, b) com uma vaga coberta e outra descoberta: area privativa coberta edificada de 80,05m², area comum coberta edificada de 26,797m², area comum descoberta de 33,606m², area total construída = descoberta de 140,453m², fração ideal do terreno de 0,004614 c) com duas vagas cobertas: area privativa coberta edificada de 80,050m², área comum coberta edificada de 16.406m², area comum descoberta de 42,818m², area total construída + descoberta de 139,274m², fração ideal do terreno de 0,004746, que é o objeto do lote n. 07, oriundo da unificação dos lotes n. 07 e 08, da quadra E do loteamento Mansões Santo Antônio, com area total de 9.370,70m². Este apartamento tem direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, conjugadas uma atrás à outra, sendo uma delas presa e outra livre descobertas, localizadas em qualquer um dos pavimentos de garagem coletiva do Condomínio (subsolo ou térreo), sujeitadas ao auxílio de manobrista (conforme Av.2 – Retificação)

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Apartamento com três dormitórios, ampla sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviços - Outras características do imóvel e sua localidade: Área privativa de 80,05m² Área total de 139,27m² Cadastro municipal: 3261.53.41.0537.02014 Possui duas vagas de garagem em gaveta descobertas Possui varanda gourmet Bom padrão construtivo Prédio com dois elevadores Idade aparente 10 anos Apartamento necessitando de reparos simples Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda Condomínio oferece lazer completo Preço do condomínio na média da região Região oferece comércios Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Campinas Zoneamento ZM2.

AVALIADO: R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais), em abril de 2023 – Fls. 849 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: Apartamento nº 25, do 2º andar, no Edifício Dom Pedro, Condomínio Residencial Fatto Mansões, situado na Rua Hermantino Coelho, nº 595, no bairro Mansões Santo Antônio, Município de Campinas/SP.

Matrícula 135.904 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas.

Código Cartográfico: 3261.53.41.0537.02014.

DEPOSITÁRIO: Executado.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.790 devidamente averbado na AV7-135.904 e **INDISPONIBILIDADE** na Av.4/135.904.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 11.510,55, conforme consulta em 15/01/2024.

Consta **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS** em trâmite no processo 1027345-67.2023.8.26.0114 da 11ª Vara Cível da Comarca de Campinas, que conforme consta nas fls 147/148 consta o débito de R\$ 14.877,61 para setembro de 2023.

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.913/914:

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

Eventuais débitos de condomínio serão sub-rogados nos termos da ordem prelação de credores a ser instituído pelo Magistrado, sendo o produto insuficiente o arrematante será responsável pelos débitos condominiais ainda que pretéritos a arrematação, nos termos do artigo 1345CC

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\$ 89.749,20 – julho de 2021 – fls. 812

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: 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, 19 de janeiro de 2024

Dr. LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754