

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: 1007041-52.2021.8.26.0038.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, por seu representante legal.

EXECUTADOS: KETY RIBEIRO DE SOUZA (GF BRASIL COMÉRCIO DE PESCADOS), inscrita no CNPJ/MF sob nº 0339149551/0001-25, por seu representante legal e demais coobrigados; **KETY RIBEIRO DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob nº 103.372.878-05.

INTERESSADOS:

- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS, CNPJ/MF Nº 44.215.846/0001-14, NA PESSOA DO PROCURADOR.**
- ✓ **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, CNPJ/MF: 58.113.812/0001-23**
- ✓ **PROCESSO Nº 1001233-32.2022.8.26.0038 EM TRÂMITE NA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **20/08/2024 às 15h30min** e encerrará no dia **23/08/2024 às 15h30min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 680.383,24 (seiscentos e oitenta mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte e quatro centavos), para junho 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 **23/08/2024 às 15h30min** e se encerrará no dia **19/09/2024 às 15h30min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 408.229,94 (quatrocentos e oito mil, duzentos e vinte e nove reais e noventa e quatro centavos), que corresponde **60% 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: DIREITOS COMPROMISSÁRIOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 13.623 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAS/SP, COM FRENTE PARA A RUA RAFAEL SANCHES N.º 770, ESQUINA COM A RUA ADILSON AGENOR CORBANEZI, assim descrito: UM PRÉDIO PRÓPRIO PARA A RESIDÊNCIA, no alinhamento da via pública, que recebeu o nº 770, da Rua Rafael Sanches, bem como foi construído, um PRÉDIO ASSOBRADADO PRÓPRIO PARA COMERCIO, no alinhamento da via pública, que recebeu o nº 191, da Rua Adilson Agenor Corbanezi – Unidade 001 - Rua Rafael Sanches, nº 770, com área construída da residência de 152,96 metros quadrados e, Unidade 002 - Rua Adilson Agenor Corbanezi, nº 191, esquina com a Rua Rafael Sanches com área construída de 74,09 metros quadrados (AV.10-M 13.623) CONTRUIDO SOBRE UM LOTE DE TERRENO, caracterizado pelo lote nº 01, da quadra nº 02, com frente para a rua A, canto da rua D, do loteamento Center Martini, situado nesta cidade e comarca de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 257,60 metros quadrados e localizado no lado ímpar do referido logradouro público, na quadra completada pelas ruas Be E, medindo, integralmente, na frente, em reta, dois metros (2,00), segue-se curva de catorze metros e treze centímetros (14,13); nos fundos, mede onze metros (11,00) onde confronta com o lote nº 17; do lado direito, mede vinte e cinco metros (25,00), onde confronta com o lote nº 02 e, de outro lado, dezesseis metros (16,00), pelo alinhamento predial da rua D; dito lote está cadastrado na Prefeitura Municipal de- Araras, sob nº 12.5.14.02.019.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 358/397 – Sobre o terreno acima descrito ENCONTRA-SE ERIGIDA 2 (DUAS) RESIDÊNCIAS, E UM SALÃO COMERCIAL, possuindo as seguintes características construtivas. Classe / Grupo / Padrão Residencial / Casa / Médio. Estrutura Convencional. Portas Ferro e madeira. Piso Cerâmica. Janelas / Caixilhos Tipo basculante e de correr/Ferro. Revestimento interno Pintura PVA e azulejos. Revestimento externo Pintura látex. Compartimentos: Área de serviço, banheiro, cozinha, depósito, salas. Cobertura/Forro Telhas de cerâmica. Idade real ponderada 20 (vinte) anos. Estado da edificação: Necessitando de reparos simples. Área construída 227,05m².

AVALIADO: R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais), em novembro de 2023 – Fls. 358/397, devidamente homologado as fls. 406 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: Rua Rafael Sanches, 770, Araras-SP, lote 01, quadra 02, Jardim das Flores, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

Matrícula 13.623 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA dos direitos compromissários do contrato de alienação fiduciária** processo em epígrafe, fls. 169/170 com certidão de penhora às folhas 195/198 e no R13-M13.623 e R14-M13.623. Consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.12-M.13.623)** O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Conforme fls. 417/420 – A Embrakon informou os consórcio imobiliários para Aquisição de contratos de consórcio “5558579, 5558584, 5624082, 5613472” firmado entre a Embrakon e KETY RIBEIRO DE SOUZA, o imóvel objeto de matrícula n.º 13.623 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras/SP, fora dado em garantia de alienação fiduciária ao contrato firmado, nos termos da lei 9.514/97, e que o saldo atualizado referente ao débito das cotas adquiridas pelo credor já soma o valor de R\$ 203.520,80 (duzentos e três mil quinhentos e vinte reais e oitenta centavos), não somadas as despesas desembolsadas no curso da expropriação extrajudicial em fevereiro de 2024. Consta

Conforme decisão de folhas 466/467: No edital deverá conter a restrição da penhora sob os direitos do devedor fiduciante e que seja respeitada a preferência da credora fiduciária na penhora e na liquidação do débito do devedor fiduciante junto à EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA

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.

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\$ 195.837,26 (cento e noventa e cinco mil, oitocentos e trinta e sete reais e vinte e seis centavos) em novembro de 2021 – fls. 96/98.

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, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN

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 será aceito proposta no curso do leilão:** “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.

ARREMATÇÃO 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 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, 17 de junho de 2024.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754