

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Exmo. Sr. Dr. **ANDERSON PESTANA DE ABREU**, juiz de Direito da 3ª 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 n.º 0030602-93.2018.8.26.0114 – Cumprimento de Sentença.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL (PROCESSO PRINCIPAL N.º 1004127-54.2016.8.26.0114)

Exequente: **JOSÉ SCAVRONI**, inscrito no CPF/MF sob n.º 021.958.958-53 e **MARIA CÊNDIDA SIMÕES SCAVRONI**, inscrita no CPF/MF sob n.º 148.795.538-32.

Executado: **ARTUR VENEROSO MAX FERRIRA**, inscrito no CPF/MF sob n.º 271.844.028-71 e seu cônjuge **VALDINÉIA DE CASSIA DOCE MAX FERREIRA**, inscrita no CPF/MF 253.784.478-52.

Interessados:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, inscrita no CNPJ/MF 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Edifício Montpellier, inscrito no CNPJ/MF 11.176.970/0001-69, na pessoa do seu representante legal.
- ✓ Processo n.º 1028371-47.2016.8.26.0114, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP.
- ✓ Processo n.º 0012474-36.2015.5.15.0001, em trâmite perante a Assessoria de Execução III de Campinas – TRT15.
- ✓ Processo n.º 0011366-10.2015.4.03.6105, em trâmite na 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo n.º 0018237-22.2016.4.03.6105, em trâmite na 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo n.º 0003432-10.2022.8.26.0114, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 20/08/2024 às 14h20min e encerrará no dia 23/08/2024 às 14h20min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 473.877,57 (quatrocentos e setenta e três mil, oitocentos e setenta e sete reais e cinquenta e sete 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 14h20min** e se encerrará no dia **19/09/2024 às 14h20min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 284.326,54 (duzentos e oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta 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: CONJUNTO COMERCIAL n.º 72, Tipo F, localizado no 7º andar do CONDOMINIO EDIFICIO MONTPELLIER, situado Avenida Barão de Itapura n.º 2.294, neste Município e Comarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição Imobiliária **constituído de 01 (uma) Sala e 01(um) banheiro; possuindo área privativa de 42,79000m²,** comum de 31,25010m², total de 74,04010m² e fração ideal no terreno de 0,54161%. AV.08/136.139: Código Cartográfico n.º 3421.13.80.0001.01061.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO - fls. 301/349: “O imóvel encontra-se em estado ótimo de conservação e padrão construtivo superior, com utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, como esquadrias de alumínio, portas de madeira, persianas, divisórias especiais, carpete e forro de gesso.”.

AVALIADO: R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais) em setembro de 2021, fls. 301/349, com homologação às fls. 413/415. **Que será atualizada até a data do leilão, através da Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

Depositário: Atual possuidor.

Código Cartográfico: 3421.13.80.0001.01061.

MATRÍCULA: 136.139 DO 2º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP.

DO ÔNUS: Consta a PENHORA ÀS FOLHAS 59/60 conforme se verifica em Av.07. Consta **PENHORA** extraída do **processo n.º 1028371-47.2016.8.26.0114,** em trâmite perante a 6ª Vara Cível de Campinas/SP conforme se verifica em **Av.06.** Consta **PENHORA** extraída do **processo n.º 0012474-36.2015.5.15.0001,** em trâmite perante a Assessoria de Execução III de Campinas – TRT15. Consta em aberto o IPTU 2024, com parcela no valor de R\$ 219,06/Mês e Taxa de Coleta e Remoção de Lixo no valor de R\$ 38,91, totalizando em aberto a importância de R\$ R\$ 2.978,64 (dois mil, novecentos e setenta e oito reais e sessenta e quatro centavos), consta junto à municipalidade o importe de R\$ 3.458,98 (três mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos) referente a Dívida Ativa Extrajudicial, totalizando deste modo a importância de R\$ 6.437,63 (seis mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e três centavos).

Consta a informação em fls. 117/118 em relação a TAXAS CONDOMÍNIAS, que totalizam o importe de R\$ 52.972,88 (cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e oito centavos), para o período de 05/08/2014 a 05/10/2019, a ação de débitos condominiais tramita na 8ª Vara Cível do Foro de Campinas sob n.º 1028673-13.2015.8.26.0114, com cumprimento de sentença de n.º 0003432-10.2022.8.26.0114.

Responsabilidade de IPTU E CONDOMINIO DOS DÉBITOS PRÉTERITOS A ARREMATACÃO:

A) 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.

B) 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

CONSTATAÇÃO: Consta em R. 9/136.139 VENDA para Sra. LETICIA MIELE ARAÚJO, com pedidos de ineficácia em av. 11 e 10/136.139, por fraude a credores, conforme constou em decisão de fls. 521, a venda registrada em R.09/136.139 foi declarada ineficaz, bem como reconhecida sua ineficácia em av. 12/136.139 pelo processo n.º 0012474-36.2015.5.15.0001, deste modo voltando a propriedade dos executados, o que foi conformado pelo juízo às fls. 521 “Considerando que já foi reconhecida a fraude à execução e declarada a ineficácia da venda e compra do imóvel objeto da matrícula 136.139 do 2º CRI local, conforme av.12 (fl.464), de rigor o prosseguimento dos atos expropriatórios.”

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 aos executados.

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\$ 85.670,98 (oitenta e cinco mil seiscentos e setenta reais e noventa e oito centavos) para julho de 2019, fls. 109.

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 e 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, 03 de julho de 2024.

Anderson Pestana de Abreu
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESP 754