

10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **FERNANDA SILVA GONCALVES**, Juíza de Direito da **10ª 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: **0005089-94.2016.8.26.0114 (Processo principal 0037427-20.1999.8.26.0114)**

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXRAJUDICIAL

EXEQUENTE: **ALEXANDRA MARIA GORETTI CANTÚSIO**, CPF/MF nº 009.025.017-63.

EXECUTADOS: **FILADÉLFIA PLANEJAMENTO E REALIZAÇÕES LTDA**, CNPJ sob nº 13.153.753/0001-89, por seu representante legal e demais coobrigados; **FILADÉLFIA PLANEJAMENTO, REALIZAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ sob nº 19.901.911/0001-18, por seu representante legal e demais coobrigados; **MARCELO BORGES RIBEIRO**, CPF/MF nº 198.712.528-20; **SILVIA HELENA RIBEIRO Y RIBEIRO**, CPF/MF nº 737.108.818-20; **HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ sob n.º 67.128.413/0001-27 por seu representante legal e demais coobrigados; **ILÁRIO BOCALETTO**, CPF/MF nº 024.482.888-10; **JOÃO BATISTA DE MAGALHÃES JUNIOR**, CPF/MF nº 097.916.048-00; **RITA DE CÁSSIA RIBEIRO WRIGHT**, CPF/MF nº 176.115.108-86; **WRIGHT & B INCORPORAÇÕES LTDA. - ME**, CNPJ sob n.º 06.145.596/0001-02, por seus representantes legais e demais coobrigados; **PATRÍCIA RIBEIRO Y RIBEIRO**, CPF nº 280.682.458-39.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Município de Santa Barbara D`Oeste – CNPJ/MF: 46.422.408/0001-52
- ✓ Condomínio Residencial Brisa da Mata, CNPJ sob o nº 15.040.167/0001-53.
- ✓ Ações de execução de débito condominal: Processo nº 1050612-78.2017.8.26.0114 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, 1050286-21.2017.8.26.0114 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, 1050609-26.2017.8.26.0114 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, 1050599-79.2017.8.26.0114 e 1050560-82.2017.8.26.0114 em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, 1050560-82.2017.8.26.0114, 1020882-17.2020.8.26.0114 em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0037427-20.1999.8.26.0114/01 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1052281-25.2024.8.26.0114 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ EDCL NOS EDCL NO AGINT NO AREsp nº 2424145 / SP - GABINETE DO MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

- ✓ Processo nº 1026629-22.2022.8.26.0002 em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 100686-10.2023.8.26.0114 em trâmite na Comarca de Campinas/SP

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 07/07/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 11/07/2025 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: LOTE ÚNICO: R\$ 6.127.673,77 (seis milhões, cento e vinte e sete mil, seiscentos e setenta e três reais e setenta e sete centavos), para abril de 2025, 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.

LOTE 01: R\$ 519.293,88 (quinhentos e dezenove mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 02: R\$ 519.293,88 (quinhentos e dezenove mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 03: R\$ 519.293,88 (quinhentos e dezenove mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 04: R\$ 519.293,88 (quinhentos e dezenove mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 05: R\$ 810.098,45 (oitocentos e dez mil, noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 06: R\$ 810.098,45 (oitocentos e dez mil, noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 07: R\$ 810.098,45 (oitocentos e dez mil, noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 08: R\$ 810.098,45 (oitocentos e dez mil, noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025, 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.

LOTE 09: R\$ 810.098,45 (oitocentos e dez mil, noventa e oito reais e quarenta e cinco centavos) para abril de 2025, 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 **11/07/2025 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **07/08/2025 às 14:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: LOTE UNICO: **R\$ 3.676.604,26 (três milhões, seiscentos e setenta e seis mil, seiscentos e quatro reais e vinte e seis 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.

LOTE 01: **R\$ R\$ 311.576,33 (trezentos e onze mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três 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.

LOTE 02: **R\$ 311.576,33 (trezentos e onze mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três 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.

LOTE 03: **R\$ 311.576,33 (trezentos e onze mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três 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.

LOTE 04: **R\$ 311.576,33 (trezentos e onze mil, quinhentos e setenta e seis reais e trinta e três 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.

LOTE 05: **R\$ 486.059,07 (quatrocentos e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e sete 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.

LOTE 06: **R\$ 486.059,07 (quatrocentos e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e sete 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.

LOTE 07: **R\$ 486.059,07 (quatrocentos e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e sete 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.

LOTE 08: **R\$ 486.059,07 (quatrocentos e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e sete 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.

LOTE 09: **R\$ 486.059,07 (quatrocentos e oitenta e seis mil, cinquenta e nove reais e sete 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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: junção de todos os lotes: A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.

LOTE 1: MATRÍCULA 187.411 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE CAMPINAS/SP.

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 32, localizado no 3º Pavimento do Bloco "05" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 66,700m³, comum 9,686m², total 76,386m² e fração ideal no terreno de 91,780m² ou 0,5189%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.05014

Avaliado por R\$ 500.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 2: MATRÍCULA 187.342 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE CAMPINAS/SP.

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 41, localizado no 4º Pavimento do Bloco "02" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 66,700m³, comum 9,686m², total 76,386m² e fração ideal no terreno de 91,780m² ou 0,5189%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.02017

Avaliado por R\$ 500.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 3: Matrícula 187.354 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP

DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 11, localizado no 1º Pavimento do Bloco "03" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 66,700m³, comum 9,686m², total 76,386m² e fração ideal no terreno de 91,780m² ou 0,5189%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.03005

Avaliado por R\$ 500.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 4: Matrícula 187.360 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 23, localizado no 2º Pavimento do Bloco "03" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 66,700m³, comum 9,686m², total 76,386m² e fração ideal no terreno de 91,780m² ou 0,5189%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.04012

Avaliado por R\$ 500.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 5: Matrícula 187.380 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 13, localizado no 1º Pavimento do Bloco "04" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 80,820m³, comum 12,179m², total 92,999m² e fração ideal no terreno de 115,414m² ou 0,6525%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.04007

Avaliado por R\$ 780.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 6: Matrícula 187.385 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 24, localizado no 2º Pavimento do Bloco "04" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 80,820m³, comum 12,179m², total 92,999m² e fração ideal no terreno de 115,414m² ou 0,6525%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.04012

Avaliado por R\$ 780.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 7: Matrícula 187.389 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 34, localizado no 3º Pavimento do Bloco "04" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 80,820m³, comum 12,179m², total 92,999m² e fração ideal no terreno de 115,414m² ou 0,6525%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.04016

Avaliado por R\$ 780.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 8: Matrícula 187.447 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 02, localizado no Pavimento Térreo do bloco "07" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 80,820m³, comum 12,179m², total 92,999m² e fração ideal no terreno de 115,414m² ou 0,6525%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.07002

Avaliado por R\$ 780.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 9: Matrícula 187.393 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP
DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO n 44, localizado no 4º Pavimento do bloco "04" no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRISA DA MATA, situado na Estrada da Coudelaria, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 80,820m³, comum 12,179m², total 92,999m² e fração ideal no terreno de 115,414m² ou 0,6525%, no terreno edificado Condomínio.

Código Cartográfico: 3443.24.02.0001.04020

Avaliado por R\$ 780.000,00, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO 2105/2111 homologado às fls. 2279/2280: Os apartamentos possuem as características gerais das unidades:

- Apartamento com área privativa de 80,82 metros quadrados, contendo 3 (três)dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha, banheiro e área de serviço, com duas vagas de garagem descobertas – unidade cadastradas e matriculadas regularmente.
- Apartamento com área privativa de 66,70 metros quadrados, contendo 2 (dois)dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha, banheiro e área de serviço, com uma vaga de garagem descoberta – unidades cadastradas e matriculadas regularmente.

Localização: Condomínio Residencial BRISA DA MATA – Rodovia Visconde de Porto Seguro, número 200 – Campinas (SP) – Estrada da Coudelaria (Km. 100) – Jardim Ipê – Campinas (SP).

AVALIADO: para os imóveis matriculados sob nº 187.411, 187.342, 187.354 e 187.360 o valor de R\$ 500.000,00 para cada unidade, e Para os imóveis matriculados sob nº 187.380, 187.385,

187.389, 187.447 e 187.393 o valor de R\$ 780.000,00 para cada unidade, em agosto de 2024, fls. 2279-2280, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 762-771 realizada no IDPJ sob n. 0037427-20.1999.8.26.0114/01 – cópia da decisão consta nas fls. 762/771. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta **DÉBITOS FISCAIS** consulta em 27 de março de 2024: **LOTE 1** - Matrícula 187.411 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 1.860,68. **LOTE 2** - Matrícula 187.342 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 8.243,45. **LOTE 3** - Matrícula 187.354 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 8.243,45. **LOTE 4** - Matrícula 187.360 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 12.708,20. **LOTE 5** - Matrícula 187.380 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 12.708,20. **LOTE 6** - Matrícula 187.385 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 12.708,20. **LOTE 7** – Matrícula 187.389 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 1.531,98. **LOTE 8** - Matrícula 187.447 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 5.311,92. **LOTE 9** - Matrícula 187.393 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP no importe de R\$ 15.617,45. Conforme petição de fls. 1946/1964 há débitos condominiais incidentes sobre as nove unidades restantes, no importe total de R\$ 604.571,90 (seiscentos e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e noventa centavos), até fevereiro/2023. Consta processos de execução desses débitos condominiais processos nº 1050612-78.2017.8.26.0114, 1050286-21.2017.8.26.0114, débito referente ao apartamento 44, bloco 4 - R\$ R\$ 57.902,70 em fevereiro de 2025; 1050609-26.2017.8.26.0114, débitos referente ao apartamento 11, bloco 3 - R\$ 114.765,00 em fevereiro de 2025; 1050599-79.2017.8.26.0114, débitos referente ao apartamento 41, bloco 2 - R\$ 114.711,04 em fevereiro de 2025; 1050560-82.2017.8.26.0114, débitos referente ao apartamento 24, bloco 4 – R\$ 142.987,33 em fevereiro de 2025; 1020882-17.2020.8.26.0114, débitos referente ao apartamento 32, bloco 5 – R\$ 78.284,86, em fevereiro de 2025; 1020875-25.2020.8.26.0114, débitos referente ao apartamento 23, bloco 3 – R\$ 26.967,14 em junho de 2020; em trâmite na Comarca de Campinas. 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 **não 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 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 BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileilos.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.picellileilos.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.picellileilos.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@picellileilos.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 – 32ªCâmara 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)

§ 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 atendimento@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, 30 de abril de 2025.

Dra. Fernanda Silva Goncalves
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754