

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba 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: 1000039-78.2021.8.26.0281

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO VILE DE CHAMONIX, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.352.697/0001-63, por seu representante legal.

EXECUTADOS: NEUSA CANDIDO BRASIL, inscrito no CPF/MF sob nº 039.139.228-06 e SAMUEL ALMEIDA BRASIL, passaporte A.176878.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Itatiba, CNPJ/MF nº 50.012.257-0001-77, na pessoa do procurador.
- ✓ ARTHUR ROTHMA, inscrito no CPF/MF sob nº 647.983.568-91.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **28/07/2025 às 14h20min** e encerrará no dia **31/07/2025 às 14h20min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.163.112,18 (dois milhões, cento e sessenta e três mil, cento e doze reais e dezoito centavos), para maio 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 **31/07/2025 às 14h20min** e se encerrará no dia **28/08/2025 às 14h20min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.297.867,30 (um milhão, duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta 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: MATRÍCULA 19.422 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE ITATIBA/SP: UNIDADE AUTONOMA, na ALAMEDA DAS SIBIPIRUNAS, sob o nº 13 da QUADRA "06", do CONDOMÍNIO "VILLE DE CHAMONIX", no BAIRRO BELA VISTA, município desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 33,20m. de frente para a referida Alameda; de quem da mencionada Alameda olha a unidade, de frente aos fundos possui 56,44m. do lado direito, confrontando com a unidade nº 14; 60,06m., do lado esquerdo, confrontando com a unidade nº 12, nos fundos mede 33,00m., em divisa com as unidade 11 e 26, todas da mesma quadra, perfazendo uma área de

1.922,25m², e mais uma parte ideal de área comum e das benfeitorias correspondente a 1.031,32m², que somada à área da unidade, perfaz a área de 2.953,57m² e que corresponde a 0,224996% do condomínio e só poderão ser alienadas conjuntamente. (contribuinte nº 03.041.013.01).

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – FLS. 472: lote13, quadra 6, nos seguintes termos: conforme informações de seguranças do condomínio e da própria administração, o imóvel está “abandonado” há mais de dez anos; no local nota-se que todas as edificações do local estão danificadas e com rachaduras em suas estruturas, e, algumas sem condições de uso devendo ser demolidas; iniciada a avaliação, o terreno com 2.953,57ms² avalio em R\$466,67 o m², num total de R\$1.378.342,51 (um milhão, trezentos e setenta e oito mil, trezentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos); a casa principal, que tem rachadura sem sua estrutura e com aproximadamente322,00ms, avalio em R\$1.750,00 o m² num total de R\$ 563.500,00 (Quinhentos e sessenta e três mil e quinhentos reais); a casa do caseiro, que também tem problemas estruturais e com aproximadamente100,00ms², avalio em R\$ 800,00 o m² num total de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais);a garagem de estrutura metálica com aproximadamente 80,00ms²,avalio em R\$ 400,00 o m² num total de R\$32.000,00 (Trinta e dois mil reais) TOTALIZANDO A PENHORA em R\$ 2.053.842,51(DOIS MILHÕES,CINQUENTA E TRES MIL, OITOCENTOS EQUARENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS).

Localização: Alameda das Sibipirunas, nº 13, quadra 06 – Condomínio Ville Chamonix, Bela Vista, CEP 13257-600, Itatiba/SP.

AVALIADO: R\$ 2.053.842,51 (dois milhões, cinquenta e três mil reais e oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos), em maio de 2024 – Fls. 472 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 19.422 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Itatiba/SP.

Código Cartográfico: 03.041.013.01

DEPOSITÁRIO: NEUSA CANDIDO BRASIL, CPF: 039.139.228-06.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 408, certidão de penhora fls. 426/427 devidamente averbado na AV.03/19.422. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Itatiba, consta os **DÉBITOS FISCAIS e TRIBUTÁRIOS**, no importe de R\$ 230.173,91 (duzentos e trinta mil, cento e setenta e três reais e noventa e um centavos), conforme consulta em 10 de março de 2025. 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 ao executado.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPUT/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem)

que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, §1º, CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado.

OBS: Os Executados foram citados por edital e a eles foi nomeado curador especial.

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\$ 117.857,40 (Cento e dezessete mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos) dezembro/2022 – fls.385/386.

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.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). ***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.)***

Conforme decisão de fls. 501/503 nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

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.

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) através de guia de depósito judicial.

§ 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.

A forma de pagamento, através de GUIA DE DEPOSITO JUDICIAL VINCULADO AO PROCESSO EM EPÍGRAFE 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, 13 de maio de 2025.

Dra. Renata Heloisa da Silva Salles
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754