

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: 1001468-38.2018.8.26.0038

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VICTORIO ARTHUR CORROCHER, inscrita no CNPJ/MF 15.507.144/0001-06, por seu representante legal.

EXECUTADO: PATRICIA CRISTINA FERRAZ SILVINO, inscrita no CPF/MF 264.507.368-95.

INTERESSADOS:

- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, por seu representante legal.
- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Ocupante do bem.

DO CERTAME

PRAÇA ÚNICA: Iniciará no dia 28/07/2025 às 16h15min e encerrará no dia 28/08/2025 às 16h15min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 75.998,52 (setenta e cinco mil, novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e dois 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.

Conforme decisão de fls. 647

“Estabeleço que o valor mínimo para arrematação dos direitos penhorados, via alienação judicial, deverá corresponder ao valor de avaliação devidamente atualizado”

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA da Matrícula 46.377 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.

IMÓVEL unidade condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº 11 do tipo 01, do Bloco nº 16, com frente para a Rua principal, localizado no pavimento terreno e do lado direito,

de quem da Rua olha para o Bloco, no condomínio residencial Victório Arthur Corrocher, cujo empreendimento tem sua frente voltada a Rua João Buzo, nº 965, nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, contendo uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e um área de serviço, encerrando uma área útil de 44,83 metros quadrados, área comum de 56.8503 metros quadrados, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada e descoberta para estacionamento de veículos, totalizando uma área de 101,6803 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno onde se assenta o empreendimento de 79,26 metros quadrados, ou 0,462931%; cadastrada na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 11.6.21.01.014 unidade 061.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher é servido pelos seguintes equipamentos urbanos: Rede pública de energia elétrica domiciliar; Rede de iluminação pública; Rede pública de água encanada; Rede pública de esgoto sanitário; Rede pública de telefonia fixa; Pavimentação asfáltica; e Guias e sarjetas. O Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher se encontra em zona urbana. Classe Residencial, Grupo Casa Classe / Grupo / Padrão Econômico Estrutura Concreto armado, Revestimento externo Argamassa fina Revestimento interno Argamassa fina e azulejos Piso Ladrilhos cerâmicos Forro Laje Cobertura Telhas cerâmicas Portas Madeira Caixilhos Ferro, Janelas Tipo de correr e basculante Compartimentos Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço Estado da edificação Regularidade real da edificação 12 (doze) anos Área construída útil 44,28m². Obs.: A área construída útil do apartamento avaliando e a idade real do Condomínio Residencial Victório Arthur Corrocher foi resultado de análise da Matrícula nº 46.377.

AVALIADO: R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), em setembro de 2024 – Fls. 564 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Observação:

Conforme decisão de fls. 647 : “em caso de eventual alienação judicial dos direitos constritos, o valor da arrematação NÃO poderá ser pago de forma parcelada, bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias), devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante.”

Matrícula 46.377 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.
DEPOSITÁRIO: PATRICIA CRISTINA FERRAZ SILVINO, CPF: 264.507.368-95

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 287 devidamente averbado na AV.05-M.46.377 – **“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA” AV.03-M4.377, o “CONTRATO DE FINANCIAMENTO ESTÁ INADIMPLENTE”**. (O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia - extrato fornecido pelo credor fiduciário fls. 650/658 consta as cotas em aberto do contrato de financiamento o aporte de R\$ 881,95) 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.

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 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, conforme decidido às folhas 611/612: *"Cumpre observar que o arrematante arcará com eventuais 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"*

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 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, conforme decisão de fls.647.

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 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, 09 de maio de 2025

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754