

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA, Juiz de Direito da 2ª 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](http://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: 0007521-62.2011.8.26.0114

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.

EXEQUENTE: JESSICA DOS SANTOS RUINHO, CPF/MF 345.134.868-30.

EXECUTADOS: JOSÉ CARLOS RODRIGUES NETO, CPF/MF 102.476.448-62.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1027393-41.2014.8.26.0114, em trâmite na 4ª Vara Cível de Campinas.
- ✓ Processo nº 0058309-51.2009.8.26.0114, em trâmite na 6ª Vara Cível de Campinas.
- ✓ Processo nº 1026960-37.2014.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas.
- ✓ Processo nº 1006599-81.2023.8.26.0114 em trâmite na 7ª Vara Cível de Campinas.
- ✓ Leila Candida Da Silva Santos, CPF/MF nº 038.707.766-92
- ✓ Condomínio Edifício Harmonia, CNPJ/MF: 00.329.404/0001-23

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 14/10/2024 às 15:00 horas e encerrará no dia 17/10/2024 às 15:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 348.212,67 (trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e doze reais e sessenta e sete centavos), para agosto 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 17/10/2024 às 15:00 horas e se encerrará no dia 13/11/2024 às 15:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 174.106,33 (cento e setenta e quatro mil, cento e seis reais e trinta e três centavos), que corresponde 50% 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: APARTAMENTO 61 DO 6º ANDAR OU 7º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO HARMONIA, à Rua Bernardino de Campos, nº 884, em Campinas, possuindo a área útil de 95,446875 ms<sup>2</sup> – área comum de 21,8633 ms<sup>2</sup> – área total 117,3110175 ms<sup>2</sup> – correspondendo-lhe a fração ideal de 14,2428 ms<sup>2</sup> – no terreno e nas coisas de uso comum do edifício confrontando em uma face com a Rua José Paulino, em outra face com a Rua Bernardino de Campos, em outra com o prédio nº 1192 da Rua José Paulino e com área livre do prédio, e em sua última face com o prédio nº 890 da Rua Bernardino de Campos, com caixa do elevador do prédio e o hall de entrada do apartamento. O Edifício Harmonia está assentado em terreno que mede: 8,60m de frente para a Rua José Paulino, 20,40 da frente aos fundos de um lado, confrontado com a Rua Bernardino de Campos, 20,60 m, pelo outro lado onde se limita com o prédio nº 1192 da Rua José Paulino e 8,60 m. Pelos fundos, confrontando com o prédio nº 890, da Rua Bernardino de Campos, com a área total de 132.00 ms<sup>2</sup>.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fls. 341/352 – O imóvel fica localizado no 6º andar, em um prédio de 10 andares, considerando o térreo e possui em sua concepção natural (conforme Requete), 3 quartos + 1 de empregada, sala ampla, cozinha, 2 banheiros e área de serviço. Apartamento de 117,31m<sup>2</sup> de área útil. Não possui garagem. Não possui serviço de portaria. Prédio com elevador antigo. Prédio antigo necessita de reformas e reparos. Edifício não oferece área de lazer. Possui uma loja no térreo, porém não obtivemos informações sobre locação. Possui diversas opções de comércios, bancos, escolas e repartições públicas próximo.

AVALIADO: R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais), em julho de 2017 – Fls. 341/352 e homologado às folhas 367 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Matrícula 1.200 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP. Código cartográfico 3423.13.35.0052.01006

DEPOSITÁRIO: Sr. Condomínio Edifício Harmonia, CHP Adm Predial e Serviços Ltda, José Carlos Rodrigues Neto, Anibal Percival Sales, Jose Pedro Lobato Campano e Jessica dos Santos Ruinho, CPF nº 394.676.008-20, 448.263.978-87 e 345.134.868-30, RG nº 4.236.576, 6.058.485 e 357764560.

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe, termo de fls. 229 e o Termo de penhora às fls. 231 devidamente averbado na AV. 6. Consta AV. 5 – INFORMAÇÃO DA

**EXISTÊNCIA DA AÇÃO** exequenda processo 0007521-62.2011.8.26.011. Consta **AV. 7 - PENHORA** nos autos do processo 0058309-512009 em trâmite na 6ª Vara de Campinas/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 49.251,25, conforme consulta em 8/8/2024. 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.

**Constatação-** Os embargos de terceiro, oposto pela companheira Leila Cândida da Silva Santos - processo 1010153-63.2019.826.0114, com alegação de bem de família foi improcedente.

Conforme decisão de fls. 599/600 o arrematante arcará com os 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, portanto, havendo débitos condominiais serão de responsabilidade do arrematante conforme artigo 1345 CC

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\$ 147.705,07 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e cinco reais e sete centavos) em junho de 2024 – fls. 606.

**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 subrogados 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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://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](http://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](mailto: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](mailto: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, 26 de agosto de 2024

**Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**  
Juiz de Direito

**Joel Augusto Picelli Filho**  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754