

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. FABIO VARLESE HILLAL, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de 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 0038839-83.1999.8.26.0114

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**EXEQUENTE:** MARIA HELENA MARTINS LOPES CPF/MF: 263.411.668-34, BEATRIZ HELENA ASTOLFI NOVAES SANTOS, CPF/MF: 068.583.918-43

**EXECUTADOS:** RPZ INCORPORAÇÕES EEMPREENHIMENTOS S/C LTDA., devidamente inscrita no CNPJ/MF 54.677.612/0001-42, por seu representante legal e demais coobrigados. ALMG ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. - EPP, CNPJ/MF 51.919.488/0001-96 por seu representante legal e demais coobrigados. MOGMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 56.257.595/0001-10.

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ REGINALDO LUCIO TEIXEIRA, CPF/MF 172.820.338-46, casado com KARISMA DE FREITAS BARBOSA TEIXEIRA, CPF 195.636.848-50, ISRAEL BENIGNO PERES CPF/MF 774.428.738-04 casado com WILMA SCHULTZ PERES, CPF/MF 262.372.278-14, na qualidade de credores hipotecários e terceiros interessados.
- ✓ Processo nº 1008847-35.2014.8.26.0114 em trâmite na 7ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1046690-24.2020.8.26.0114, em trâmite na 10ª Vara Cível de Campinas/SP.

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no dia 13/01/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 16/01/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 4.774.113,85 (quatro milhões, setecentos e setenta e quatro mil, cento e treze reais e oitenta e cinco centavos), para novembro 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 16/01/2025 às 14:00 horas e se encerrará no dia 13/02/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.387.056,92 (dois milhões e trezentos e oitenta e sete mil e cinquenta e seis reais e noventa e dois 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: UM TERRENO designado por Lote 1D da Quadra 100, quarteirão 4.524 do Cadastro Municipal, do loteamento denominado CIDADE SATÉLITE IRIS, nesta cidade, oriundo da subdivisão do lote 01 da mesma quadra e loteamento, assim descrito e caracterizado: medindo 14,77m em curva de confluência da Avenida Antonio Carlos do Amaral com a futura diretriz viária (primeira área desapropriada), mais 66,11m em linha reta confrontando com a citada avenida; de quem do lote olha para a avenida, do lado direito mede 7,70m em linha reta, mais 30,83m em curva, mais 49,62m em linha reta confrontando com a futura diretriz viária (primeira área desapropriada); do lado esquerdo mede 107,00m em linha reta confrontando com o lote 1C (da subdivisão) e no fundo mede 14,43m em curva de confluência da futura diretriz viária (primeira área desapropriada) com a futura diretriz viária (terceira área desapropriada), mais 66,60m em linha reta confrontando com a (terceira área desapropriada) encerrando uma área de 7.954,24m<sup>2</sup>.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO FLS 2015/2044 e esclarecimentos de fls. 2086/2089: O local é enquadrado como Zona ZM1. O terreno não apresenta nenhuma benfeitoria construtiva, a não ser as duas ruas internas mostradas na foto aérea e nas fotos de campo – terreno em formato retangular

**Localização:** Lote 1D, Quadra 100, à Avenida Antonio Carlos do Amaral (sendo esta via classificada como via Coletora I, conforme Decreto 21.384 de 2021-03-15), n. 3.338, no Jardim Cidade Satélite Iris, município de Campinas.

AVALIADO: R\$ 4.450.000,00 – para fev./2023, em – Fls. 2015/2044 e esclarecimentos de fls. 2086/2089, homologado as fls.2098 e 2103/2104, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 150.914 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP. Código Cartográfico: 3343.34.04.0002.00000.

**DEPOSITÁRIO:** RPZ INCORPORAÇÕES EEMPREENDEIMENTOS S/C LTDA., CNPJ/MF 54.677.612/0001-42, por seu representante legal

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe deferida as fls. 1413 certidão da penhora fls. 1432/1434, devidamente averbado na **AV. 05**. Consta **R.03 – PRIMEIRA ESPECIAL HIPOTECA** em favor de REGINALDO LUCIO TEIXEIRA, CPF/MF 172.820.338-46, casado com KARISMA DE FREITAS BARBOSA TEIXEIRA, CPF 195.636.848-50, ISRAEL BENIGNO PERES CPF/MF 774.428.738-04 casado com WILMA SCHULTZ PERES, CPF/MF 262.372.278-14. Consta **AV. 4 - PENHORA** nos autos do processo 1008847-35.2014.8.26.0114 em trâmite na 7ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV. 6 – ACERBAÇÃO PRE MONITORIA** dos autos do processo 1046690-24.2020.8.26.0114, em trâmite na 10ª Vara Cível de Campinas/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 2.067.381,46**, conforme consulta em 27/11/2024. 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 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de fls. 2103/2104: auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO.

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\$ 522.553,76 (quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta e seis centavos) para 30.10.2021. – Fls. 1971.

**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.**

**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, 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 parcelada 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.

**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 de 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, 27 de novembro de 2024.

Dr. Fabio Varlese Hillal  
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754