

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 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: **0046188-25.2008.8.26.0114**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS.

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL VALE DAS NASCENTES, CNPJ/MF 00.093.834/0001-99, por seu representante legal.

EXECUTADO: DANIELA LUCARELLI ALATI, CPF/MF 286.279.148-26.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Sociedade de abastecimento de água e saneamento S/A – SANASA CAMPINAS, CNPJ/MF 46.119.855/0001-37.
- ✓ Eugenio José Alati, inscrito CPF/MF 023983628.
- ✓ Maria Stella Nogueira Lucarelli Alati, inscrita CPF/MF 016.853.498-38.
- ✓ Victor Henricus Van Oorschot, inscrito CPF/MF 052.647.488-29.
- ✓ Cleonice Amelio Van Oorschot, inscrita CPF/MF 068.512.198-40.
- ✓ Agravo de Instrumento: 2343457-38.2024.8.26.0000 da 28 Câmara de Direito Privado.
- ✓ Emb. Declaração no AI: 2343457-38.2024.8.26.0000/50000.
- ✓ Processo nº 1010339-91.2016.8.26.0114, em trâmite na 4ª Vara Cível de Campinas.
- ✓ Agravo de instrumento nº 2157934-60.2018.8.26.0000 – processo remetido ao STJ, REsp nº 1822804 / SP (2019/0183115-4).
- ✓ Processo nº 0000197-72.2005.8.26.0650 em trâmite na 1ª Vara Cível de Valinhos/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 25/02/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 28/02/2025 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.616.941,56 (três milhões, seiscentos e dezesseis mil, novecentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis 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 28/02/2025 às 14:00 horas e se encerrará no dia 27/03/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.808.470,78 (um milhão, oitocentos e oito mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e oito 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: CASA N° 07 DESCRITA NA AV. 05 DA CERTIDÃO DA MATRÍCULA N° 7.756 DO 4° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP – área privativa real coberta de 171,180 m², área comum real coberta de 12,903m², área total real coberta de 184,083m², área total equivalente de construção de 323,157m², área de ocupação da edificação no solo de 102.870m², fração ideal no terreno de 6,04049% área privativa de terreno (utilização exclusiva) de 1.916,060m², participação nas áreas comuns de terreno de 810,024m² e participação na área global do terreno de 2.726,084m². Imóvel localizado no empreendimento denominado **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS NASCENTES”** construído na Gleba n° 56 do quarteirão n° 30.022 do cadastro municipal, oriunda da subdivisão da gleba 56, desmembrada da gleba 1 do Quinhão A da fazenda Santana, localizada no distrito de Sousas, neste município, comarca de 4ª Circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: mede 19,50 m, mais 36,40 m, mais 24,00 m, mais 17,39 m em linha quebrada pela avenida Professora Déa Eharthardt Carvalho; deflete à esquerda 8,35m; deflete à direita 145,97m; deflete à esquerda 198,81m; deflete à esquerda 130,30 m, mais 44,38 m, mais 27,49 m em linha quebrada onde confronta com o remanescente da Fazenda Santana; deflete à esquerda 86,99 m; deflete à esquerda 49,22 m; deflete à direita 32,65m; deflete à direita 7905 m; deflete à esquerda 28,87 m; deflete à direita 17,31m; deflete à esquerda 51,99m, mais 5,48m, mais 39,50m, onde confronta com a gleba 56-A, encerrando a área de 40.533,32 m²

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls.410/437: O imóvel está sobre um terreno de 1.916,06m² e tem área construída de 323,15m². Trata-se de um sobrado de alvenaria, possuindo no pavimento térreo hall de entrada, lavabo, sala de estar/jantar, dois banheiros, quarto de despejo, sala de TV, cozinha, despensa, lavanderia, área de serviço externa, hall de circulação, escritório, cômodo sob a escada de acesso ao pavimento superior, garagem, suíte, closet masculino e feminino, dois banheiros, hall de circulação, sótão, quarto de despejo, além de quintal, já no piso superior, possui duas suítes e banheiros.

AVALIADO às fls. 437 R\$ 1.987.556,00 (um milhão, novecentos e oitenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais) em 28/03/2014. A ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 7.756 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
Código Cartográfico: 4313.14.20.0001.01007.

DEPOSITÁRIO: DANIELA LUCARELLIO ALATI, CPF: 286.279.148-26.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 132. Consta AV.32/7.756 - **PENHORA** na fração ideal correspondente a 6,04049%, correspondente à casa 7, nos autos do processo 0046188-25.2008.8.26.0114 em trâmite na 4ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta AV.58/7.756 - **PENHORA** na fração ideal correspondente a 6,04049%, correspondente à casa 7, nos autos do processo 0000197-72.2005.8.26.0650 em trâmite na 1ª Vara Cível de Valinhos/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, Sobre a área maior do imóvel há servidão em favor da Companhia Paulista de Força e Luz(Av. 01 da Matrícula Imobiliária) e servidões de passagem e *“non aedificandi”* em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A - SANASA Campinas (Av. 02, 03 e 04 da Matrícula Imobiliária) consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 74.381,28 (setenta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e oito centavos), conforme consulta em 03 de dezembro de 2024. **Débito de condomínio:** R\$ 262.459,49 mais R\$ 26.245,95 de honorários advocatícios atualizado na data de junho de 2022 fls. 1517. 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 a executada.

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 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). 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.

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 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

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, 05 de dezembro de 2024.

Dr. Fabio Varlese Hillal
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754