

**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERRA NEGRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. **CARLOS EDUARDO SILOS DE ARAUJO**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Serra Negra 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: 1000532-25.2017.8.26.0595.**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: PAULO ROBERTO TAFNER E CIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 58.342.627/0001-00 por seu representante legal e demais coobrigados, **PAULO ROBERTO TAFNER**, inscrito no CPF/MF nº 713.757.838-15 e **ROSA MARIA NEMEZIO TAFNER** inscrito no CPF/MF nº 102.621.768-74.

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Serra Negra, inscrito no CNPJ/MF sob nº 44.847.663/0001-11, na pessoa do procurador.
- ✓ Curador especial: Dr. Eduardo Roberto Leite Filho OAB/SP 388.638.
- ✓ **VICENTINI E SANTOS SILVEIRA LTDA ME**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.813.877/0001-55, representada por seu sócio **RICARDO AUGUSTO VICENTINI SILVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 024.452.548-0.
- ✓ **BANCO DO BRASIL S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por seu representante legal.
- ✓ Processo n.º 10005998720178260595, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Negra.
- ✓ Processo n.º 1000508-94.2017.8.26.0595, em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de Serra Negra/SP.

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no dia 25/02/2025 às 14h50min e encerrará no dia 28/02/2025 às 14h50min (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.347.794,41 (um milhão, trezentos e quarenta e sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e um centavos).** para dezembro 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 14h50min e se encerrará no dia 27/03/2025 às 14h50min (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 673.897,20 (seiscentos e setenta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e vinte 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: GALPÃO COM 399,38 M2, SITO À RUA ANTÔNIO RICCI, N. 130, ASSIM DESCRITO:** (av. 01/ 33.467) construção de galpão com frente para a Rua Antônio Ricci, com área de 245,00 metros, recebendo emplacamento municipal nº 130. (av. 02/33.467) – ampliação de construção – galpão foi ampliado em 35,18 metros quadrados, totalizando 280,18 metros quadrados. (av.04/33.467) – o galpão existente no imóvel foi ampliado em 119,20 metros quadrados, devido a construção de um abrigo para caminhão (estrutura metálica), totalizando 399,38 metros de construção, EDIFICADO SOBRE: Um imóvel urbano, com área de 487,10 metros quadrados, distante 130,00 metros da esquina da Rua João Pires com a Rua Antônio Ricci, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, na extensão de 11,69 metros, divide com a Rua Antônio Ricci; pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, na extensão de 35,60 metros, divide com propriedade de Wilson Nivaldo Polidoro e sua mulher; daí, deflete à direita e segue 5,55 metros, confrontando com propriedade de Gilda Cordeiro Canela e seu marido Antonio Jesuíno Canela; daí, deflete à esquerda, segue 13,10 metros, confrontando com propriedade de Gilda Cordeiro Canela e seu marido Antônio Jesuino Canela; daí, deflete à direita e segue 5,75 metros confrontando com propriedade de Ana Maria Ramalho Franco; daí, deflete à direita e segue 48,70 metros, confrontando com propriedade de Paulo Roberto Tafner e sua mulher, até o ponto onde tiveram início e findam as medidas e confrontações. **CADASTRO:** 01.02.005.0207.001-9 na PMSN.

**Localização: Rua Antônio Ricci, n.º 130 – Centro, Serra Negra/SP.**

**AVALIADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA: R\$ 1.300.000,00 (um milhão, trezentos mil reais), em fevereiro de 2024 – Fls. 727, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula n.º 33.467 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Serra Negra/SP.**  
**DEPOSITÁRIO: PAULO ROBERTO TAFNER - CPF/MF nº 713.757.838-15.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 153/154 devidamente averbado na **AV.07**. Consta R.03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, ao banco do Brasil S.A, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91. Consta **AV. 05 – existência de ação** processo 1000532-25.2017.8.26.0595 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Serra Negra. Consta **AV. 06 –**

**PENHORA** processo 10005998720178260595 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Negra. Consta **AV 8 – LOCAÇÃO/DIREITO DE PREFERÊNCIA DE VICENTINI E SANTOS SILVEIRA LTDA ME**, CNPJ nº 10.813.877/0001-55, representada por seu sócio RICARDO AUGUSTO VICENTINI SILVEIRA, CPF nº024.452.548-0, firmado em 09/10/2020, a locação tem prazo de vigência por 24 (vinte e quatro) meses. Consta **AV. 09 – PENHORA** processo 000018504.2020.8.26.0595 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Negra.

Conforme decisão de fls. 181: **“Analisando os autos verifica-se que os executados foram citados por edital, tendo sido nomeado Curador Especial, o qual interpôs Embargos à Execução que restaram improcedentes (fls.177/180), sendo certo que o Curador Especial foi intimado da penhora conforme fls. 158.”**

**OBSERVAÇÃO:** conforme certidão do oficial de justiça em 05/2022 - responsável pela empresa em questão é o Sr. RICARDO SILVEIRA - informou que há aproximadamente três meses encerrou o contrato de locação com o Executado, Paulo Roberto Tafner e Cia Ltda, tendo fechado a filial de sua empresa no endereço indicado.

Conforme preceitua o **artigo 32 da lei do inquilinato, o direito de preferência não alcança a venda por decisão judicial.**

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não foi possível a consulta de débito fiscal, cabendo ao arrematante o levantamento. 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 **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 DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 531.899,04 (quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e quatro centavos) – fevereiro/2024 – fls. 720.**

**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**

**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 no curso do leilão:** “Agravamento 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.”(Agravamento 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 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 [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, 18 de junho de 2024.

**Dr. Carlos Eduardo Silos De Araujo**  
**Juiz de Direito**

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