

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 n.º 0006046-08.2011.8.26.0038/01 – Cumprimento de Sentença

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO

EXEQUENTE: Luiz Carlos Paulino de Castro – CPF/MF: 092.563.558-84

EXECUTADOS: Edina Alves Ferreira – CPF/MF: 109.897.398-48

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Empresa Municipal de Habitação Araras – EMHBA – CNPJ/MF 51.324.655/0001-56.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **25/02/2025 às 16:00 horas** e encerrará no dia **28/02/2025 às 16:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 225.510,69 (duzentos e vinte e cinco mil, quinhentos e dez reais e sessenta e nove 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 16:00 horas** e se encerrará no dia **27/03/2025 às 16:00 (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 112.755,34 (cento e doze mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e quatro 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:

DIREITOS DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DO IMÓVEL, PERTINENTE AO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Nº 0738, QUADRA 35, LOTE 41 DENOMINADO PARQUE TIRADENTES, COM AREA DE 160,00 METROS QUADRADOS, melhor descrito na planta

de loteamento (fls. 329/332), avençado junto à Empresa Municipal de Habitação de Araras – EMHABA. Conforme constou no contrato, o lote será entregue com a infraestrutura exigida pela Lei Municipal 6.766/79, inclusive as seguintes: i) água; ii) esgoto; iii) iluminação pública.

Conforme certidão acostada aos autos – fls. 214 - UM TERRENO, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote 41, da quadra 35, situado na Cidade de Araras, Comarca e única circunscrição Imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Parque dos Tiradentes, com frente a Rua Oliviera Morgado, na quadra completada pelas Ruas 06,16 e Laerte Tognasca, com a area total de 160.00 metros quadrados, medindo integralmente, na frente e nos fundos, oito metros e, dos lados, vinte metros, confrontando com o lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o lote n. 40 do lado esquerdo, com o lote 42 e, nos fundos, com o lote 08, todos da mesma quadra.

O lote está cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras n. 1251131041000 – código 36326. Matrícula mãe: 24.439 – Cartório dos Registros Públicos Araras/SP, com loteamento registrado R.6/24.439.

Localização: Rua Oliveira Morgado n. 446 (quadra 35, lote 41) – Araras/SP (Av.9/24.439)

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Imóvel cuja área do terreno é de 160,00 metros quadrados, sendo 130,60 METROS QUADRADOS DE AREA CONSTRUÍDA: A EDIFICAÇÃO É UMA CASA O QUAL POSSUI GARAGEM, SALA SOCIAL, COPA UM BANHEIRO. NO FUNDO D QUINTAL EXISTEM DOIS QUARTOS E UM BANHEIRO.

AVALIADO R\$ 204.266,75 (duzentos e quatro mil, duzentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos) em abril de 2022 – Fls. 511 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Advertência aos interessados:

Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: A.14/24.439 – Detentora do domínio Empresa Municipal de Habitação Araras – EMHBA – CNPJ/MF 51.324.655/0001-56 está em liquidação, com a nomeação da comissão liquidante até a sua efetiva extinção. Conforme certidão específica do lote, fls. 272 – sobre o bem não recai ônus/gravames. Conforme extrato acostado no processo, constam débitos fiscais no aporte de R\$ 17.899,16 em setembro de 2019, além das vincendas a serem atualizadas. A regularização dos direitos pertinente ao contrato de compromisso de compra e venda - nº 0738, quadra 35, lote 41 denominado Parque Tiradentes, bem como, a arrematação será de responsabilidade do arrematante no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, ao pagamento de tributos, taxas e encargos. Consta CASA EDIFICADA, contudo, não está averbada na matrícula imobiliária, sendo de responsabilidade do arrematante, a sua regularização, inclusive, ao pagamento de qualquer tributo. 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. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

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 e www.jornaldosleiloes.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.

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 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)**, a ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão/ciência da liberação do lance condicional, independentemente da escolha quanto à forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor.

Em caso de homologação de qualquer tipo de acordo, adjudicação, remissão, após a entrega e publicação do edital, com suspensão do leilão/praca, a comissão do Gestor/Leiloeiro permanece devida no aporte de **2% (dois por cento) do valor da avaliação**. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor o acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, o qual será através condições indicadas pelo Leiloeiro. 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, 5 de dezembro de 2024.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754