

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BARBARA D'OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Paulo Henrique Stahlberg Natal**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste 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: 1002212-03.2018.8.26.0533

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEREJEIRAS, CNPJ/MF nº 27.745.864/0001-99, por seu representante legal.

EXECUTADO: PATRICIA HELENA BERTAN AMADIO, CPF/MF nº 311.976.148-69.

INTERESSADOS:

- ✓ **Credor fiduciário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR – CNPJ 03.190.167/0001-50 representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.**
- ✓ **RAFAEL AMADIO, CPF/MF 274.217.718-32.**
- ✓ **Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'oeste/SP, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001-52, na pessoa do procurador.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 08/02/2022 às 17:00 horas e encerrará no dia 11/02/2022 às 17:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 112.068,16 (cento e doze mil e sessenta e oito reais e dezesseis centavos), para novembro de 2021, 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 11/02/2022 às 17:00 horas e se encerrará no dia 08/03/2022 às 17:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 56.034,08 (cinquenta e seis mil e trinta e quatro reais 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: DIREITOS E AÇÕES DO FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL constituído pelo Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco F, do Condomínio Residencial Cerejeira, nesta cidade, perímetro urbano, à Avenida Lázaro Gonçalves de Oliveira, nº 530, Loteamento Bosque das Árvores, possuindo 47,835m² de área privativa, 5,4764m² de área comum, totalizando 53,3114m², com uma fração ideal de 0,50%, confrontando pela frente com o "hall" e do lado oposto com o apartamento

de final '03"; do lado direito com o apartamento de final "02"; do lado esquerdo e ao fundo com áreas internas do condomínio.

AVALIADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA: R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais) outubro/2020 – Fls. 224, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 75.717 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

Cadastro Prefeitura: 15.06124.22.43.0886.06.016.

DEPOSITÁRIO: Patrícia Helena Bertan Amadio, CPF nº 311.976.148-69.

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: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 189, devidamente averbado na AV.04. Consta na **R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR – CNPJ 03.190.167/0001-50** representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**, e conforme petição de fls. 245/257, há débitos em aberto. Não foi possível consulta os débitos tributários, sendo ônus do arrematante a pesquisa in loco. 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.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 19.724,76 (dezenove mil, setecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos) – agosto/2021 – Fls. 286/288.

Valor do débito do contrato junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, contrato 171002316402-3 – Valor das parcelas em atraso – fls 257: R\$ 12.625,48 (Doze mil seiscentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos) Valor total da dívida R\$ 80.438,00 (oitenta mil quatrocentos e trinta e oito reais) – demonstrativo de débito atualizado em março de 2021 [fls. 245/257].

O produto da arrematação servirá para o pagamento dos débitos *propter rem*, bem como, do contrato de alienação fiduciária, entretanto, acaso o valor não seja suficiente a diferença/ saldo será de responsabilidade do arrematante.

A regularização dos direitos do bem arrematado, será de responsabilidade do arrematante.

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.

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.

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)**, 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/praça, 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 do 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, 10 de dezembro de 2021.

Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754