

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: 1000463-15.2017.8.26.0038 - Processo em Segredo de Justiça

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.

EXEQUENTE: C. R. J. M. V., inscrito no CNPJ/MF 66.xxx.xxx/0001-94, por seu representante legal.

EXECUTADOS: M. P. DA S., CPF/MF nº. 147.xxx.xxx-05, L. C. R. DA S., CPF/MF nº 115.xxx.xxx-95.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras/SP, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Credor Fiduciário: BANCO SANTANDER S/A, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 08/02/2022 às 14:30 horas e encerrará no dia 11/02/2022 às 14:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 269.456,47 (duzentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e cinquenta e seis reais e quarenta e sete 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 14:30 horas e se encerrará no dia 08/03/2022 às 14:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 134.728,23 (cento e trinta e quatro mil e setecentos e vinte e oito reais e vinte 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 AO IMÓVEL: Unidade Condominial autônoma, designada pela casa residencial térrea, sob n.º 17, do Tipo B, com frente para a Alameda dos Ipês, para dentro do alinhamento da via pública, no Condomínio Residencial Jardim Monte Verde, cuja portaria tem frente para a Rua Alberto Agostini, nº 361, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição Imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, contendo abrigo, sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, banheiro e dois dormitórios, tendo uma área privativa de construção de 52,36 metros quadrados, e participação nas áreas de uso comum de 0,2925 metros quadrados, totalizando uma área construída de 52,6525 metros

quadrados, cujo terreno é constituído por um retângulo, que mede sete metros e sessenta centímetros (7,60), de frente para a Alameda dos Ipês, mesma medida na linha dos fundos, e vinte e nove metros (29,00) de ambos os lados, de frente aos fundos, com a área total de 220,40 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a alameda, com a casa n.º 18, do lado esquerdo com a casa n.º 16, a, nos fundos com a casa n.º 31; cabendo-lhe, ainda, uma participação nas áreas de uso comum de 80,8421 metros quadrados, perfazendo assim, no total do terreno do condomínio, uma fração ideal no terreno de 301,2421 metros quadrados, ou seja, uma fração ideal correspondente a 1,4447%; cadastrada na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 12.5.16.72.001.003.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – A casa contém três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, sala de visita, cozinha, copa, banheiro social, edícula com um quarto, banheiro, quintal e garagem para dois carros.

AVALIADO: R\$ 253.333,33 (duzentos e cinquenta e três mil e trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), em de abril/2021 – homologado a Fls. 618/619, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 35.117 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.
Código Cartográfico: 12.5.16.72.001.003.

DEPOSITÁRIO: o atual possuidor do bem.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 535/537, devidamente averbado na **R.03**. Consta na **R.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor do **BANCO SANTANDER S/A, CNPJ/MF 90.400.888/0001-42**. Não foi possível consulta os débitos de IPTU e dívida ativa, 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\$ 24.891,93 (vinte e quatro mil e oitocentos e noventa e um reais e noventa e três centavos) agosto/2021 – fls. 625/631.

A alienação judicial por meio eletrônico terá como objeto os **DIREITOS** dos compromissários/executados, em relação à Cédula de Crédito Bancário nº 073540230000129, referente ao imóvel inscrito na matrícula nº 35.117, do CRI local.

O credor fiduciário apresentou manifestação com as informações solicitadas às fls.548/550 (**SALDO DEVEDOR DO CONTRATO: R\$ 61.497,11, EM 01.06.2021, SENDO QUE, DE 180 PRESTAÇÕES CONTRATADAS, 108 PARCELAS JÁ FORAM ADIMPLIDAS**), juntando documentos às fls. 551/592

Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

O produto da arrematação, servirá para a quitação dos débitos propter rem que recaiam sobre o bem, entretanto, caso não seja suficiente o saldo será de responsabilidade do arrematante. Destaca-se que o produto da arrematação, será pago também preferencialmente o saldo do contrato da Cédula de Crédito Bancário nº 073540230000129, contudo, não sendo suficiente caberá ao arrematante realizar a sua quitação.

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, (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput'**

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 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, 13 de dezembro de 2021.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754