

**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](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: 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 **26/04/2022 às 17:15 horas** e encerrará no dia **29/04/2022 às 17:15 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 200.832,52 (duzentos mil oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos) para março de 2022**, 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 **29/04/2022 às 17:15 horas** e se encerrará no dia **26/05/2022 às 17:15 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 100.416,26 (cem mil quatrocentos e dezesseis reais e vinte e seis 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\$ 150.360,00 (cento e cinquenta mil trezentos e sessenta reais) em abril de 2016– Fls. 179 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA PARA MARÇO DE 2022: R\$ 200.832,52 (DUZENTOS MIL OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).**

**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. 241 – 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](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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](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](mailto: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 do 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](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, 2 de março de 2021.

**Dr. MATHEUS ROMERO MARTINS**  
Juiz de Direito

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