

**4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. **MARCELO LELO AMARO**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira 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: 0002042-66.2022.8.26.0320.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro.**

**EXEQUENTE: IZABEL APARECIDO COSTA, CPF/MF nº 387.046.768-15, ELZEMIR LUZIA ALVES DE SOUZA, CPF/MF nº 727.484.949-20.**

**EXECUTADOS: MANARA SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 14.520.705/0001-44, por seu representante legal e demais coobrigados.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Limeira, CNPJ/MF nº 45.132.495/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Credora Hipotecária: CONSTRUTORA MANARA LTDA., CNPJ/MF 04.838.285/0001-95.
- ✓ Condomínio "Inspirare Residencial".

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **22/01/2024 às 14:40 horas** e encerrará no dia **25/01/2024 às 14:40 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 606.666,60 (seiscentos e seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos)**, para outubro de 2023, 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 **25/01/2024 às 14:40 horas** e se encerrará no dia **22/02/2024 às 14:40 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 363.999,96 (trezentos e sessenta e três mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos)**, que corresponde **60% 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 DO IMÓVEL descrito na MATRÍCULA Nº 108.461 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LIMEIRA/SP - IMÓVEL: APARTAMENTO N. 52, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DA TORRE FELICITÁ, DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "INSPIRARE RESIDENCIAL", situado na Rua Fernão Dias sob n. 80, nesta cidade, com a área privativa principal de 96,6050 m<sup>2</sup>; área privativa acessória de 0,9000 m<sup>2</sup>; área**

comum de 66,4941 m<sup>2</sup>; área total de 163,9991 m<sup>2</sup>; fração ideal do terreno de 0,00402%; e área ideal do terreno de 30,4198 m<sup>2</sup>; com direito as vagas de garagens vinculadas sob n.s 122 e 123, e armário privativo localizado no térreo sob n. 18. Cadastro Municipal n. 0322.051.018.

**AVALIADO: R\$ 606.000,00 (seiscentos e seis mil reais), em setembro/2023 – Fls. 271/272 e 269, sendo homologado as fls. 273/274 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**DEPOSITÁRIO: Atual possuidor do bem.**

**DO ÔNUS:**

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 244-245.

Consta na Av.1 – **PATRIMONIO DE AFETAÇÃO** nos termos do artigo 31-A da Lei 4.591/64  
Consta AV. 2 - **HIPOTECA** em face de CONSTRUTORA MANARA LTDA., CNPJ/MF 04.838.285/0001-95. Há débito fiscal referente ao IPTU de 2023 no valor de R\$ 5.661,54.

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.

Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (artigos. 130 c/c 186-CTN e 908-CPC) o qual caberá ao Magistrado realizar o concurso de credores, no momento oportuno.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **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\$ 283.113,85 (duzentos e oitenta e três mil e cento e treze reais e oitenta e cinco centavos) julho/2022 – fls. 112/117.**

**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: “Agravo 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.”(Agravo 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.**

**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:** Conforme decisão de fls. 273/274: **O leiloeiro “fará jus a uma comissão de 2%, sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente, em caso de adjudicação; 5% sobre o valor do lance vencedor, em caso de arrematação, pela pessoa arrematante; 2% sobre o valor da avaliação para o caso de remissão, a cargo do executado e 2% sobre o valor da avaliação, a cargo das partes, em caso de realização de acordo, o que constará dos editais a serem publicados.”**

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, 30 de outubro de 2023.

**Dr. MARCELO IELO AMARO**  
Juiz de Direito

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