

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA 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: 1007160-85.2018.8.26.0533.

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: MOISES FRANCISCO NUNES, CPF/MF nº 030.819.308-39.

EXECUTADOS: AGNALDO PEREIRA, CPF/MF nº 099.930.498-40.

Interessados:

- ✓ Prefeitura Municipal de Ubatuba, CNPJ/MF nº 46.482.857/0001-96, na pessoa do procurador.
- ✓ VALERIA TAISA CAMACHO PEREIRA, CPF/MF 276.417.878-60.
- ✓ STRONG FACTORING E GESTAO LTDA, CNPJ 20.004.526/001-57.
- ✓ CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 11 PINHEIRO, CNPJ/MF nº 11.063.809/0001-89.
- ✓ Processo nº 0002113-45.2021.8.26.0533 em trâmite na Vara Cível de Santa Barbara D'Oeste/SP.
- ✓ Processo 00107511320185150086 em trâmite na Vara do trabalho de Santa Barbara D'Oeste/SP.
- ✓ Processo 10030353820188260642 em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Ubatuba/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **22/01/2024 às 15:50 horas** e encerrará no dia **25/01/2024 às 15:50 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 425.599,87 (quatrocentos e vinte e cinco mil e quinhentos e noventa e nove reais e oitenta e sete 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 15:50 horas** e se encerrará no dia **22/02/2024 às 15:50 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 319.199,90 (trezentos e dezenove mil e cento e noventa e nove reais e noventa centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, conforme despacho de fls. , obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o **deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA 44.240 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE UBATUBA/SP. Apartamento nº 41 (quarenta e um), localizado no 4º andar do Bloco "D" do "Condomínio Residencial Edifício 11 Pinheiro", situado na Rua Albatroz, nº 398, Bairro da Praia Grande, perímetro urbano, possuindo área privativa coberta de 52,0281 m², área privativa de garagem coberta de 12,9600 m² e área comum coberta de 15,9822 m², somando a área construída de 80,9703 m², mais área privativa descoberta de 1,8350 m² (nesta incluídos a varanda, o direito exclusivo de um armário), área comum descoberta de 15,8808 m² e a fração ideal no terreno de 2,0858%.

AVALIADO: R\$ 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais), em novembro de 2020 – Fls. 142 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: AGNALDO PEREIRA, CPF nº 099.930.498-40, RG nº 20.249.173-SSP/SP.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 62, devidamente **averbado na AV. 4**. Consta na **R- 2 PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor de STRONG FACTORING E GESTAO LTDA, CNPJ 20.004.526/001-57. Consta **AV. 3 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00107511320185150086 em trâmite na Vara do trabalho de Santa Barbara D'Oeste/SP. Consta **AV. 5 - PENHORA** nos autos do processo 10030353820188260642 em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Ubatuba/SP.

Constatação: O termo de penhora refere-se a direitos do executado, contudo no fôlio real consta a propriedade com garantia hipotecária Strong Factoring e Gestão Ltda, CNPJ/MF: 20.004.526/0001-57, conforme R.2/44.240 – que não será de responsabilidade do arrematante e será baixada nos termos do artigo 1499, VI, do CC).

Ação de Execução de **DÉBITO CONDOMINIAL** junto à 3ª Vara Cível da Comarca de Ubatuba, sob o número 1003035-38.2018.8.26.0642 **R\$ 44.133,91 (quarenta e quatro mil cento e trinta e três reais e noventa e um centavos)**, para agosto de 2021, conforme petição as fls. 163/169.

Conforme petição de fls. 184/222 – o Exequente também é credor do executado no Processo nº 0002113-45.2021.8.26.0533 no valor de **R\$ 140.479,06 (cento e quarenta mil, quatrocentos e setenta e nove reais e seis centavos)** de para 12/2021.

Conforme consulta ao web site da Prefeitura Municipal de Ubatuba, constam **DÉBITOS FISCAIS** no aporte de **R\$ 13.509,54** para 30/10/2023.

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, consubstanciado ao artigo 130 e 186 ambos CTN cominado com artigo 908 CPC, contudo, acaso o produto não seja suficiente a responsabilidade será do arrematante, conforme artigo 1345 CC.

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

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

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 11.010,53 outubro/2019 – fls. 102.

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' 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, 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.

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 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)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

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, 31 de outubro de 2023.

Dr. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754