

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Lucas Pereira Moraes Garcia**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas 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: 0008609-52.2022.8.26.0114.

Cumprimento de sentença Locação de Imóvel - Processo principal 1032079-32.2021.8.26.0114

EXEQUENTE: JOÃO LUIZ FERRARESSO, CPF/MF n.º 635.591.028-04.

EXECUTADOS: MARCOS DONIZETE CARDOSO, CPF/MF n.º 151.669.068-02, ADILSON FERNANDES LUIZ, CPF/MF n.º 226.890.598-51.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEREQUÊ.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/03/2024 às 15:15 horas e encerrará no dia 14/03/2024 às 15:15 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 265.583,30 (duzentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e oitenta e três reais e trinta centavos), para janeiro de 2024, 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 14/03/2024 às 15:15 horas e se encerrará no dia 11/04/2024 às 15:15 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 132.791,65 (cento e trinta e dois mil e setecentos e noventa e um reais e sessenta e cinco 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: IMÓVEL: - Apartamento nº 04 localizado no térreo andar, do EDIFÍCIO PEREQUÊ, e box de garagem no 11, localizado no pavimento térreo do referido Edifício, sito à rua Cassia no Gonzaga nº 672, que assim se descrevem e caracterizam: (a) apartamento com área útil de 58,64 comum de 4,509 ms², área. mts², área total de 63,149-6 ms², área de construção de 63,149 ideal não terrestre de 0,026639 área útil de 13,00 ms², fração ms², box de garagem, com mts². área comum de 0,619 mts²., e área total de 13,619 mts², área de construção de 7,119 mts²., e fração ideal no terreno de 0,002836 mts²., que corresponde ao lote 3 da unificação

dos lotes 3/6 onde existiu o prédio 658, da rua Cassiano Gonzaga, mais o terreno sob sob nºs: 9 e 10 da sub-divisão de Antonio Di Nisio, antigo lotes 25 e 26, do quarteirão 1.498 do Cadastro, com 1.910,00ms², medindo 27,10 metros de frente pelo alinhamento da rua Cassiano Gonzaga, do lado direito 51,50 metros, onde confronta com terreno do prédio 698, da rua Cassiano Gonzaga e lote 2-81, deflete à esquerda 0,80ms, onde confronta com parte do lote 2-el,e de flete à direita 16,00ms onde confronta com a rua Particular do lado esquerdo, 52,50 metros, onde confronta com os lotes 16-87, a terreno do prédio 665 da rua Dr. Pinto Ferraz, de- flete a direita 2,10 metros, onde confronta com parte do -- terreno do prédio 665 da rua Dr. Pinto Ferraz e deflete à-- esquerda 16 metros, onde confronta com terreno e dos prédios 673, 683 e parte do 689, da rua Dr. Pinto Ferraz, fundo me- de 30 metros, onde confronta com terreno do prédio 29, da rua Particular.-Cad. (não tem).

AVALIADO por R\$ 265.000,00, homologado em fls. 188/189 – outubro de 2023 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula n.º 43.845 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Titularidade: R.12/43.845: Adilson Fernandez Luiz – CPF/MF: 226.890.598-51

Código Cartográfico: 042.044.854 e 042.044.893 (apartamento e box)

DEPOSITÁRIO: atual possuidor.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 125/126, devidamente averbado na AV. 13. Conforme consulta em 10/11/2023 no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta **NÃO CONSTA DÉBITOS FISCAIS** para o imóvel. Conforme fls. 145/146 **não há débitos condominiais em aberto até a data de outubro/2022**, conforme informado pela administradora do condomínio Campagnolli, cabendo ao arrematante atualização da informação. 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.

Constatação: conforme decisão de fls. 125/128 foi afastado a alegação da impenhorabilidade do imóvel e confirmado no acórdão AI n. 2250057-38.2022.8.26.0000

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.No que tange a eventuais débitos de condomínio, quando instaurado o concurso de credores e o produto da arrematação não for suficiente, o arrematante será responsável pelo pagamento, nos termos do artigo 1345 CC

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT15 que não 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\$ 25.283,98 em 10/2022 – fls. 133.

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, 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, 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.

ARREMATÇÃO 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)**

§ 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 remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

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

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, 21 de dezembro de 2023.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754