

**2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exma. Sra. Dra. **ANDREA FERRAZ MUSA**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca da Capital 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: 0605196-88.2008.8.26.0011.**

**EXECUÇÃO DE SENTENÇA - (Processo principal: 0004987-81.2002.8.26.0011)**

**EXEQUENTE: ROBERTO TELLIAN, CPF/MF 382.225.668-49, e esposa MARISA HELENA GONÇALVES MIRANDA TELLIAN, CPF/MF 011.742.468-47.**

**EXECUTADOS: CONSTRUTORA DI FRANCESCO & TINELLI LTDA, CNPJ/MF 38.762.407/0001-29, por seu representante legal e demais coobrigados, e os sócios PAULO ROBERTO TINELLI, CPF/MF 023.468.018-01 e MAURO ANTONIO DI FRANCESCO, CPF/MF 006.716.768-30.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ **Processo nº 1084472-83.2015.8.26.0100, em trâmite na 8ª Vara de Família do Foro Central Cível.**
- ✓ **Processo nº 0019530-64.2012.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central de São Paulo/SP.**
- ✓ **DENISE BERTO DI FRANCESCO, CPF/MF 037.275.328-07.**
- ✓ **LOURDES SHIMIZU, CPF/MF 845,504.908-10.**
- ✓ **LAURO SHIMIZU, CPF/MF 481.854.858-87.**
- ✓ **CELSO MARQUES DE OLIVEIRA, CPF/MF 565.722.718-20.**
- ✓ **REGINA SILVA DEL NERO BARBIERI MARQUES DE OLIVEIRA, CPF/MF 293.382.888.09.**
- ✓ **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAGON – CNPJ/MF: 03.679.279/0001-70**

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **22/01/2024 às 16:40 horas** e encerrará no dia **25/01/2024 às 16:40 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 151.093,09 (cento e cinquenta e um mil e noventa e três reais e nove centavos)**, para novembro 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 16:40 horas** e se encerrará no dia **22/02/2024 às 16:40 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 143.538,44 (cento e quarenta e três mil e quinhentos e trinta e oito reais e quarenta e quatro centavos)**, que corresponde **70% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, obedecendo às regras do artigo 843,

§1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 30%, refere-se apenas **a cota parte do Executado de 16,66666%**, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução [nos termos da certidão de penhora de fls. 2695/2697] Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:**

**BOX Nº 01 da garagem coletiva localizada no 1º subsolo do “EDIFÍCIO DAGON”, situado na Rua Marcos Fernandes nº 230, Jardim Saúde, na Saúde – 21º Subdistrito.**

**UM BOX com a área privativa de 36,000m², área comum de divisão não proporcional no edifício de 65,238m², área total de 101,238m² e a fração ideal de 1,68554%.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 1910/1923**– O Imóvel avaliando é um Box que se localiza no 1º Subsolo do Condomínio Edifício Dagon e tem a capacidade de 4 Vagas de Garagem.

O Imóvel avaliando é parte integrante do Edifício Dagon que se localiza na Rua Marcos Fernandes, 230, bairro Jardim da Saúde, São Paulo, SP. **O Box nº 01 se encontra cadastrado como Contribuinte Municipal sob nº 046.247.0104-8, ou seja, na Planta Genérica de Valores, o bem se situa no Setor Fiscal 046 e Quadra Fiscal 247.0 Índice Fiscal, apurado na data de 2015, é de R\$ 1.102,00. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 2020: o Imóvel possui Cadastro sob nº 036.001.0018-1.**

O Box nº 01 se encontra localizada no 1º Subsolo do Empreendimento e este não foi vistoriado. Segundo as informações prestadas pelo zelador José Ferreira (RG 23.280.801-6), o Imóvel comporta 4 (quatro) Vagas de Garagem.

**AVALIADO: R\$ 126.000,00 em fevereiro de 2021 – Fls. 1910/1923 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 162.252 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP.**

**DEPOSITÁRIO: Mauro Antônio Di Francesco, CPF nº 006.716.768-30.**

**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.

**Nos termos do artigo 1.331, §1º do Código Civil os abrigos para veículos, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. Portanto, a venda do bem constricto, está restrito aos condôminos do Condomínio Edifício Dagon - Súmula n. 449 do C. STJ: a vaga de garagem não constitui bem de família para efeito de penhora.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1842, devidamente averbado na AV.04. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não foi localizado **DÉBITOS FISCAIS para o contribuinte informado na matrícula.** 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 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\$ 3.937.645,44 maio/222 – fls. 2.301.**

**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), 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.**

**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 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.”

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, 13 de novembro de 2023.

**Dra. ANDREA FERRAZ MUSA**  
Juíza de Direito

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