

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Marcia Yoshie Ishikawa**, Juíza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Valinhos 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: 0003969-52.2019.8.26.0650

Cumprimento de sentença – Inadimplemento – Ação principal: 1004221-09.2017.8.26.0650

EXEQUENTE: ROBERVAGNER SALGADO - CPF nº 004.858.278-6, MARIA TELMA SILVA BELOTO SALGADO - CPF nº 396.294.576/87

EXECUTADOS: AFONSO TROYSE NETO - CPF nº 102.197.568-05

INTERESSADOS:

- ✓ **Gabriel Gaspar Santos Pontes – CPF/MF: 362.863.848-80**
- ✓ **Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Processo nº 015877-14.2020.8.26.0114 em trâmite na 2ª vara de família do foro de Campinas.**
- ✓ **Rachel Guimarães Bittencourt, CPF/MF: 102.197.568-05, Clara Bittencourt Troyse, CPF/MF: 475.371.778-05, Sofia Bittencourt Troyse, CPF/MF: 475.371.778-05.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 15/04/2024 às 14:30 horas e encerrará no dia 18/04/2024 às 14:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.139.542,00 (dois milhões e cento e trinta e nove mil e quinhentos e quarenta e dois reais), 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 18/04/2024 às 14:30 horas e se encerrará no dia 15/05/2024 às 14:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.283.725,20 (um milhão e duzentos e oitenta e três mil e setecentos e vinte e cinco reais e vinte 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 REFERENTE A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE FLS. 310/320, BEM COMO O CONTRATO DE FLS. 395/403 DO BEM DESCRITO NA MATRÍCULA 42.849 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP, assim descrito: lote 13, da quadra 30, do loteamento Bueno de Miranda.

– 10,00ms. De frente, igual medida nos fundos onde confronta com o lote 12, por 31,00ms. Da frente aos fundos, tanto de um lado, onde confronta com o lote n. 14, como de outro lado, onde confronta e faz esquina com a Rua Alecrins, encerrando a área de 310,00ms².

Código Cartográfico: 3421.51.13.0144.01001

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 468/494 – Trata-se de **terreno de esquina**, praticamente plano, utilizado como estacionamento comercial para a padaria locatária, situada à sua frente principal, OUTRAS CARACTERÍSTICAS: **Área total de 310m² (conforme IPTU). Possui construção que pode ser utilizada como escritório, garagem e área para os funcionários. Prédio residencial descrito na matrícula foi demolido.** Frente ampla para a Rua dos Alecrins (31 metros). Utilizado como estacionamento. Oferece 20 vagas. Apresenta manutenção adequada. Região com boa demanda de imóveis à venda. Região atendida por serviços públicos. Região apresenta fácil acesso às rodovias. Aproximadamente a 3,8km do centro da cidade de Campinas. Zoneamento ZM4 – As benfeitorias existentes e avaliadas escritório com 64m², padrão simples, com idade aparente de 15 anos, reformado e, piso em concreto, aproximadamente 275m², com idade aparente de 15anos, pintado

Localização: Terreno identificado pelo nº 121(IPTU), situado na Rua Antônio Galizia, esquina com a Rua dos Alecrins, Bairro Cambuí, - Município de Campinas, Estado de São Paulo - O imóvel está localizado na Rua Antônio Galizia, esquina com a Rua dos Alecrins, Bairro Cambuí, Município de Campinas. O acesso para quem parte do centro da cidade deve ser efetuado pela Avenida Anchieta e pela Avenida Orosimbo Maia até acesso a Rua dos Alecrins.

AVALIADO: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) em março de 2023 conforme Fls. 493 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: Gabriel Gaspar Santos Pontes – CPF/MF: 362.863.848-80

Conforme folhas 395/403 o imóvel está locado pelo período de 28/02/2022 à 27/02/2027 pelo aporte de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), consta que a partir do quinto ano de locação o valor será de R\$ 15.000,00 e os demais anos será reajustado anualmente pelo IPCA. No caso de atraso de pagamento do locativo, haverá incidência de multa de 10% mais juros 0,33% ao dia. Conforme artigo 32 da lei do Inquilinato O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Constatação: Decisão de fls. 426/428: “Fls. 409/413: Segundo a escritura de compra e venda de fls. 310/320, bem como o contrato de fls. 395/403, o executado era, quando do ajuizamento da presente execução, adquirente do bem e locador do referido imóvel, motivos pelos quais entendo que as respectivas penhoras devem subsistir”

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.

A penhora foi na integralidade do bem, já que o domínio é de AFONSO TROYSE NETO - CPF nº 102.197.568-05 e seu cônjuge Rachel Guimarães Bittencourt, CPF/MF: 102.197.568-05 casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 nos termos dos artigos 1.663 “Caput” e parágrafo único e 1.664 do Código Civil, não sendo necessário o resguardo da cota parte do coproprietário alheio a execução.

DO ÔNUS: Consta penhora sobre os direitos do executado sobre o imóvel decorrentes da referida escritura pública de fls. 316/320 sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 42.849 do 1º Ofício de Registro. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os DÉBITOS FISCAIS, no importe de R\$ 94.583,60, conforme consulta em 5 de janeiro de 2024.

A regularização dos direitos da construção é de responsabilidade do arrematante, eventual regularização da demolição e construção será de responsabilidade do arrematante. 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.

O arrematante arcará com os 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

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 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, 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.

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)**

§ 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

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, 5 de janeiro de 2024.

Dr. Marcia Yoshie Ishikawa
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754