

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

O Exmo. Sr. Dr. **PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL**, 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: 1009107-03.2019.8.26.0320.**

**AÇÃO DE AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL.**

**EXEQUENTE: CAMILA DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 224.331.178-01.**

**EXECUTADO: ALLAN BECK FURLAN, CPF/MF nº 342.153.978-20.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Limeira, CNPJ/MF nº 45.132.495/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, CNPJ/MF sob nº. 00.360.305/0001- 04.
- ✓ CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALVORADA.
- ✓ Processo nº 1008994-15.2020.8.26.0320, em trâmite na 4ª Vara Cível de Limeira/SP.

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **15/04/2024 às 16:25 horas** e encerrará no dia **18/04/2024 às 16:25 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 215.219,73 (duzentos e quinze mil e duzentos e dezenove reais e setenta e três 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 **18/04/2024 às 16:25 horas** e se encerrará no dia **15/05/2024 às 16:25 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 129.131,84 (cento e vinte e nove mil e cento e trinta e um reais e oitenta e quatro 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** Apartamento sob nº 12, do Tipo D, localizado no 1º andar, da Torre 11, do “Condomínio Residencial Alvorada”, o qual tem frente para a Rua da Imprensa, sob nº 585, nesta cidade, contendo: entrada social, sala de jantar/estar, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social, três dormitórios, sendo um suíte com banheiro privativo; e contém as seguintes áreas: privativa de 56,6600 m²; comum de 9,6321 m²; total de 66,2921 m²; área de terreno exclusivo de 15,9774 m²; área de terreno comum de 62,7796 m²; área de terreno total de 78,7569 m²; fração ideal no terreno de 0,291239 %; tendo ainda direito ao uso de 01 (uma) vaga de

**garagem para veículo de porte médio, localizada na área de uso comum descoberta do condomínio, com a área de 12,50 m<sup>2</sup>. Cadastro Municipal nº 1112.002.330.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 155/159** – Apartamento 12 da torre 11 com 56m<sup>2</sup> contendo sala de jantar e sala de TV integrados, cozinha e lavanderia integrados, banheiro social, 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 vaga de garagem. Condomínio com quadra poliesportiva, salão de festas, espaço gourmet e espaço kids.

**AVALIAÇÃO HOMOLOGADA POR R\$ 170.000,00, em agosto de 2020 – Fls. 161 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**MATRÍCULA 77.073 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE LIMEIRA/SP.**

**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.**

**DO ÔNUS: Consta AV.01 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL Nº 855550891775, conforme petição de fls. 472/496 VL GARANT R\$ 99.523,62, com vencimento do contrato em 10/11/2037.**

O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia ( fls. 204). Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre as partes e a credora fiduciária Caixa Econômica Federal. O contrato de alienação fiduciária possui débitos **conforme fls. 472/496 há dívida em maio/2023 consta aberto o valor de R\$ 53.992,76**, os referidos valores serão sub-rogados na arrematação e acaso o valor não seja suficiente para a liquidação o arrematante terá o interesse na quitação, já que a inadimplência pode causar a consolidação de propriedade.

Conforme **petição do Município de Limeira fls. 541/543**, não consta registro de débito imobiliário em dívida ativa em 02/05/2023, contudo há lançamento de IPTU de 2023, no valor de R\$ 310,05 em 02/05/2023. Consta **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO** processo nº **1008994-15.2020.8.26.0320 4ª Vara Cível da Comarca de Limeira/SP.**

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, contudo, havendo saldo excedente será de responsabilidade do arrematante nos termos do artigo 1.345 do Código Civil.

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, **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](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](mailto: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 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](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, 7 de fevereiro de 2024

**Dr. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL**  
Juiz de Direito

**JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754