

**2ª VARA CÍVEL 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](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: 1005639-08.2018.8.26.0533**

**ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL MANACÁ**, inscrito no CNPJ/MF nº 27.542.170/0001-54, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: FERNANDA CRISTINA LEITE**, inscrita no CPF/MF 287.520.868-36.

**INTERESSADOS:**

- ✓ **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR – CNPJ 03.190.167/0001-50** representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04**.
- ✓ **Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40**, na pessoa do procurador.

**DO CERTAME**

**1ª Praça: Iniciará no dia 06/05/2024 às 16:30 horas e encerrará no dia 09/05/2024 às 16:30 horas.**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 93.112,11 (noventa e três mil e cento e doze reais e onze centavos)**, para julho de 2022, 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 09/05/2024 às 16:30 horas e se encerrará no dia 06/06/2024 às 16:30 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 51.211,66 (cinquenta e um mil e duzentos e onze reais e sessenta e seis centavos)**, que corresponde **55% 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 EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL** constituído pelo Apartamento nº 503, localizado no 4º pavimento do Bloco E, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", nesta cidade, perímetro urbano, à Avenida Ruth Garrido Roque, nº 1.190, no loteamento denominado Residencial Bosque das Árvores, possuindo 47,835m² de área privativa, 5,3214m² de área comum, totalizando 53,1564m², com uma fração ideal de 0,3846%, confrontando pela frente com o "hall" e do lado oposto com o apartamento de final condomínio; "04"; do lado direito e ao fundo com áreas internas do e do lado esquerdo com o apartamento de final "01".

**AVALIADO: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) março/2022 – Fls. 551 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 75.220 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Bárbara D'oeste/SP.**

**DEPOSITÁRIO: FERNANDA CRISTINA LEITE, CPF 287.520.868-36.**

**DO ÔNUS:** Consta PENHORA (dos direitos e ações da executada FERNANDA CRISTINA LEITE, CPF 287.520.868-36, sobre o imóvel (alienado fiduciariamente) 100 %, cuja matrícula de nº 75.220, do Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste) do processo em epígrafe, fls. 183. Consta na R.03/75.220 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, que conforme manifestação da credora, em fls. 168, o contrato habitacional 872012264557.2 com dívida total R\$ 11.523,39, em 09/2022 fls. 572.**

**Conforme decisão Fls. 601 “ Com efeito, considerando a natureza e a sistemática do subsídio habitacional (valor que o Governo Federal disponibiliza para as famílias de baixa renda, contribuindo para a minoração das prestações do financiamento do bem, por vezes não compartilhada pelo arrematante), defiro o pedido confeccionado pela CEF, devendo tal situação ficar retratada no edital do leilão”**- baseado na petição de fls. 570/571: a) considerado o débito do contrato de financiamento sem o subsídio governamental dado ao ex-mutuário; b) o arrematante se torne o titular do crédito, restando sub-rogando nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária, tornando-se apenas proprietário fiduciário do bem objeto da garantia; c) Para baixa da alienação Fiduciária o Arrematante deverá dar quitação no saldo devedor junto ao FAR

O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal.

**Conforme decisão de fls. 558/560**

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.447.23 – fls. 5, em dezembro de 2017.**

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, certidões integrantes a presente.

**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) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://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](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.

**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 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, 11 de março de 2024.

**Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal**  
**Juiz de Direito**

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