

**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](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: 0085376-25.2008.8.26.0114**

**Cumprimento de sentença - Processo Principal 0030628-58.1999.8.26.0114**

**EXEQUENTE: GUSTAVO XIMENES LOPES, CPF nº 257878328-41.**

**EXECUTADOS: EDNA APARECIDA FRANCISCO DE OLIVEIRA RUBIN, CPF/MF 969.045.778-00.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Itatiba, CNPJ/MF nº 50.122.571/0001-77, na pessoa do procurador.
- ✓ SOCIEDADE DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS NOVA SUÍÇA II, por seu representante legal - CNPJ: 01.765.121/0001-97.
- ✓ ROMULUS RUBIN, CPF/MF CPF n.º 011.852.608/53.
- ✓ Agravo de Instrumento nº 2023150-39.2024.8.26.0000 – Seção de Direito Privado 3 – Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado.

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **10/06/2024 às 15:00 horas** e encerrará no dia **13/06/2024 às 15:00 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 157.713,18 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e treze reais e dezoito centavos)** para março 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 **13/06/2024 às 15:00 horas** e se encerrará no dia **10/07/2024 às 15:00 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 78.856,59 (setenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e nove 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: PARTE IDEAL DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 29.073, DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP, DESCRITO: UM IMÓVEL AGRÍCOLA com a área de 88.376,00m<sup>2</sup>., ou 8,8 ha., situado no Bairro dos Lopes, perímetro rural deste município e comarca de Itatiba, remanescente de maior area, o qual foi destacado do imóvel denominado Cachoeirinha, e que fica dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início no ponto que confronta com a Fazenda Atibainha e a propriedade de Romulus Rubin, segue confrontando com a Fazenda Atibainha, no rumo 07:35' SW por 414,00m, no rumo 12:00 SW por 22,50m., e rumo 54°35'SW por 37.79m, deflete à direita e segue confrontando com a área desmembrada, em linha reta, por 312,80m, deflete novamente a direita e segue acompanhando o córrego, confrontando com a propriedade da Validus Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., em linha sinuosa por 179,89m. deixa o córrego e continua com o mesmo confrontante, no rumo 13°00'NE por 168,40m, atravessa o córrego e segue pelo meio do caminho de servidão, em linha sinuosa por 134,00m., confrontando até este ponto, com propriedade de Validus Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., deflete a direita e segue confrontando com o caminho de servidão, de propriedade de Romulus Rubin, no rumo 32°10'SE por 154,00m., até atingir o ponto inicial desta descrição. (Contribuinte nº 633.020.527238.2 – área total 8,8ha. ITR). AV.01 - Procede-se esta averbação, para constar que da Av.1, da matrícula nº.17.220, feita em 30 de julho de 1.986, o imóvel objeto desta matrícula (em sua maior area), é onerado por uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPETUA** destinada a passagem de cabos de linha de força de alta tensão e terreno para implantação das torres de sustentação, instituída por Domingos Caetano e s/m., e Silvestre Caetano e s/m. em favor da Estância Valinhos Ltda., pelo valor de Cr\$.10.000,00, conforme inscrição nº. 1.365, fls.9, Livro 4-F; e conforme o R.3/1.607, consta que foi instituída uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPETUA** no imóvel, em sua maior area, em favor da Validus Incorporações e Empreendimentos Ltda., pelo valor de Cr\$.1.000,00.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO 1450/176 – Foi observado que sobre os Lotes e que também é levado em consideração para a determinação e autorização quanto o parcelamento e construção é que ao longo do Lotes 27-B, 31, 32, 45 e 46 existe um curso d'água, assim levando em consideração a legislação temos uma Área de Preservação Permanente (APP) que deve ser considerada ao longo deste curso d'água.**

Após todas as análises e avaliação dos dados obtidos através das peças técnicas criadas, podemos concluir seguindo os parâmetros das leis que regem o uso e ocupação do solo, juntamente com a lei do Código Florestal na qual descreve os procedimentos para a delimitação da Área de Preservação Permanente, **podemos concluir que o único lote passível de utilização seria o Lote 27-A, pois retirando a faixa de APP temos uma área restante de 1.094,541 m<sup>2</sup>, desta área temos uma**

**área 934,899 m<sup>2</sup> de área com declividade entre 0% e 30%, sendo assim possível a sua utilização para o seu uso e ocupação.**

A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação residencial. O Loteamento fechado denominado “CONDOMÍNIO NOVA SUIÇA II”, segundo informações da requerida, não se encontra regularizado junto a Municipalidade de Valinhos/SP.

O acesso ao condomínio é feito pela Rodovia D. Pedro I, sentido Itatiba –Campinas, Km 114, passa sobre o viaduto da rodovia e segue por via secundária pavimentada até a portaria do condomínio.

Conforme conclusão do laudo do perito judicial apenas parte do Lote 27-A pode ser aproveitado, observando-se os aspectos da legislação vigente, assim especificado, portanto, é o entendimento do signatário, seguindo-se a orientação acima, que apenas parte do Lote 27-A possui valor comercial em face da possibilidade de aproveitamento, na proporção de 934,899 m<sup>2</sup>.

**Conforme conclusão do laudo do perito judicial acima foi AVALIADO apenas o LOTE 27-A em R\$ 154.184,00, em junho de 2023 – Fls. 1450/1476 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 29073 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Itatiba/SP. DEPOSITÁRIO: EDNA APARECIDA FRANCISCO DE OLIVEIRA RUBIN, CPF/MF 969.045.778-00.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 430 devidamente averbado na **AV.60**. Consta **AV. 64 - INDISPONIBILIDADE** da Fazenda Nacional. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. **Consta agravo de instrumento pendente de julgamento 2023150-39.2024.8.26.0000 – Direito Privado, 3 – 26<sup>ª</sup> Câmara de Direito Privado.** 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 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\$ 1.097.312,80 (um milhão e noventa e sete mil, trezentos e doze reais e oitenta centavos) – dezembro/2023 – fls. 1751.**

**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, 28 de março de 2024

**Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**  
Juiz de Direito

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