

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

O Exmo. Sr. Dr. **HENRIQUE ALVES CORREA IATAROLA**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana 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: 1008537-81.2018.8.26.0019.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: AMZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (atual denominação de QUILOMBO CONSULTORIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF sob nº 48.436.687/0001-39, por seu representante legal.

EXECUTADOS: LINDINALVA APARECIDA DE LIMA DA SILVA, CPF/MF sob nº 023.423.784-83.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Americana, CNPJ/MF nº 45.781.176/0001-66, na pessoa do procurador.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **10/06/2024 às 15h:30min** e encerrará no dia **13/06/2024 às 15h:30min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 258.640,69 (duzentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e quarenta reais e sessenta e nove 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 15h:30min** e se encerrará no dia **10/07/2024 às 15h:30min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 129.320,34 (cento e vinte e nove mil, trezentos e vinte reais e trinta e quatro 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: DIREITOS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (compromisso de venda e compra, fls. 56/63) - CONSTRUÇÃO IRREGULAR PENDENTE DE REGISTRO NO RGI EDIFICADA SOBRE Um lote de terreno urbano de uso residencial, sob nº 22 da quadra 05, situado no loteamento denominado "JARDIM DAS ORQUÍDEAS", em Americana, medindo 6,00 metros de frente para a Rua Arnaldo Zapella, mesma medida na linha dos fundos, confrontando com parte do lote 08; 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 21 e de outro com o lote 23, perfazendo a área de 150,00 metros quadrados.

Obs. Conforme laudo com construção inacabada retro qualificada em sua planta aprovada conforme consta projeto sob nº de PROT 8815/09 - Planta 77.190 de 02/04/2009, devidamente cadastrado no município de Americana sob nº de Cadastro Municipal 19.0326.0289.0000 e tendo sua matrícula sem nenhuma averbação de construção sob nº 100.587.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O Imóvel tem uma construção simples que foi aumentada em sal frente Com uma cobertura leve, no área de recuo do terreno com aproximadamente 30,00 m², seguindo em sentido de fato a construção existe um vazio onde consta uma arvore Palmeira em uma área de terra sem nenhuma benfeitoria, o imóvel em si possui desenho com 03 dormitórios, **sendo 01 dos dormitórios com uma espaço projetado para um banheiro tipo suíte, todos sem nenhum acabamento, somente no contrapiso e paredes sem reboco, com laje aparente, no andar superior; No andar inferior um grande cômodo que abrange 01 cozinha, 01 sala, 01 banheiro social, 01 lavanderia, além do acesso a escadaria que leva ao andar superior; somente o banheiro recebeu meia parede de azulejo e piso cerâmico.** A área de garagem no recuo frontal capacita guarda de até 02 veículos automotores médios. O imóvel avaliado está situado em uma área de Zoneamento Misto. O Entorno do imóvel tem um perfil popular caracterizado por imóveis residenciais e comerciais de pequeno porte. Proximidade muito grande de 3 avenidas coletoras do bairro e adjacentes, Avenida João Luiz Mazer, Estrada da Balsa e av. da Amizade, além do cemitério do Parque Gramado, cemitério dos Lírios e a Praça da Fraternidade, ponto de grande concentração e trânsito de pessoas e grande concentração comercial e de lazer do bairro e seu entorno

AVALIADO: R\$ 255.108,42 (duzentos e cinquenta e cinco mil e cento e oito reais e quarenta e dois centavos), em janeiro de 2024 – Fls. 159/178, homologado as fls. 184/187, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – homologado às folhas 184/187

Matrícula 100.587 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Americana/SP.

DEPOSITÁRIO: LINDINALVA APARECIDA DE LIMA DA SILVA, CPF/MF sob nº 023.423.784-83.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 76/77. A CASA EDIFICADA consta regulamentada na municipalidade, contudo, não está averbada na matrícula, sendo de responsabilidade do arrematante a sua regularização inclusive ao pagamento de qualquer tributo que ensejar. A constrição refere-se aos direitos entabulados ao contrato de compromisso de venda e compra do lote 22 da quadra 05 do loteamento jardim das orquídeas, o qual o saldo do referido contrato é objeto da ação em andamento.

Não foi possível a consulta de débito fiscal, cabendo ao arrematante o levantamento. 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.

Constatação: executada citada às folhas 51, penhora dos direitos do imóvel descrito na matrícula sob número 100587 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP às folhas 76/77, executada nomeou procurador às folhas 92 e intimada penhora às folhas 117, os embargos de terceiro foram julgados improcedentes mantendo a penhora e rechaçada a suscitação de impenhorabilidade.

Conforme decisão de fls. 184/187:

- 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
(i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
(ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de bem de incapaz

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\$ 96.816,91 – fls. 5.

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.

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

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. Henrique Alves Correa Iatarola
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754