

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, 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: 0076005-95.2012.8.26.0114/01

Cumprimento de Sentença - COBRANÇA DE HONORARIOS ADVOCATÍCIOS

EXEQUENTE: SALUSSE, MARANGONI, PARENTE E JABUR ADVOGADOS, CNPJ/MF 29.364/0001-73, por seus representantes legais.

EXECUTADO: JOSÉ RUETTE - CPF/MF 014.634.038-87, ESPÓLIO DE VILMA LAGAZZI RUETTE, neste ato representado por seu inventariante, Antonio Augusto Lagazzi Ruette - RG nº 8.671.334-6, e do CPF/MF nº 102.716.098-00; J. RUETTE COMERCIAL IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA. - CNPJ/MF nº 60.07.469/0001-07, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Itapira, CNPJ/MF nº 45.281.144/0001-00, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1003957-38.2023.8.26.0114 em trâmite na 4ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0072291-64.2011.8.26.0114, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1502370-71.2019.8.26.0272 em trâmite na SAF - Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Itapira/SP.
- ✓ Processo nº 0012656-07.2016.5.15.0032 em trâmite na 2ª Vara Trabalhista de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0012544-57.2016.5.15.0032 em trâmite na 2ª Vara Trabalhista de Campinas/SP.
- ✓ Fazenda Pública do Estado de Santa Catarina, por seu procurador.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **01/07/2024 às 11:00 horas e encerrará no dia 04/07/2024 às 11:00 horas. DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 6.465.696,73 (seis milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e setenta e três centavos)**, para maio 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 **04/07/2024 às 11:00 horas** e se encerrará no dia **01/08/2024 às 11:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 4.849.272,55(quatro milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, duzentos e setenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, conforme despacho de fls. 1081/1084, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: Matrícula 20.472 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Itapira/SP: um terreno, situado nesta cidade, com frente para a RUA JOAQUIM INÁCIO DA SILVEIRA, resultante da unificação de quatro (4) terrenos contíguos, contendo a área superficial total de 4.930,08 metros quadrados, com frente para a rua Joaquim Inácio da Silveira, onde mede 39,95 metros; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel. Mede 80,70 metros, confrontando com as propriedades de Zanovello e Cia e José Ruette; daí deflete a direita e segue com 24,30 metros, confrontando com as propriedades de José Ruette e Gessy Pereira Job; daí deflete a esquerda e segue com 27,00 metros, confrontando com o prédio nº 365 da Rua Dr. Francisco de Paula Moreira Barbosa e com as propriedades de José Ruette; do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido, mede 28,00 metros, confrontando com as propriedades de Olavo Job e Joaquim Mira; deste ponto vira a esquerda, medindo 13,80 metros, confrontando com a propriedade de Joaquim Mira; deste ponto, sobe de 52,00 metros, confrontando com a propriedade de Francisco Passarella e outros; e nos fundos mede 36,60 metros confrontando com a propriedade de Miguel Vidotti; daí deflete a esquerda e segue com 27,70 metros, confrontando com a propriedade de Jose Ruette; daí deflete a direita e segue com 40,00 metros, confrontando com a propriedade de Oswaldo Cintra Machado, encerrando a área superficial de 4.930,08m². A título de localização aludido imóvel, localiza-se a 44,25 metros da esquina formada pelas Ruas Joaquim Inácio da Silveira e Francisco de Paula Moreira barbosa, lado par da numeração da Rua Joaquim Inácio da Silveira, **existindo edificado neste terreno O PRÉDIO RESIDENCIAL nº 440, com a área edificada de 125,00 m² e mais o prédio residencial nº 446, com a área edificada de 970,40 m², ambos com frente com a rua Joaquim Inácio da Silveira.**

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 872/900 – O terreno possui superfície seca, topografia em declive de aproximadamente 6% e as seguintes medidas e áreas (conforme consta na Matrícula) Área superficial de: 4.930,08m²; Frente: 39,95m; Profundidade equivalente: 80,70m; Sobre este imóvel encontram - se edificadas as seguintes benfeitorias (confirmadas de acordo com as informações do cadastro municipal):

- a) **RESIDÊNCIA PRINCIPAL (sob nº 446) com área construída de 986,28m² de padrão construtivo alto, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas: Alvenaria em tijolos de barro; Laje de concreto; Revestimento interno e externo em argamassa; Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira; Esquadrias metálicas e de madeira; Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento; Parte dos pisos revestidos com cerâmica e parte com madeira.**
- b) **PISCINA revestida com azulejos cerâmicos com área de 90,78m², com borda de piso de pedra, com idade física aparente de 35 anos e estado de conservação regular.**

- c) **RESIDÊNCIA (sob número 440) com área construída de 153,38m² de padrão construtivo médio, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas: Alvenaria em tijolos de barro; Laje de concreto; Revestimento interno e externo em argamassa; Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira; Esquadrias metálicas e de madeira; Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento; Pisos revestidos com cerâmica e tacos de madeira.**
- d) **Duas dependências com área total construída de 59,20m² (24,02 +35,18m²) de padrão construtivo simples, apresentando estado de conservação regular, idade física aparente de 35 anos e as seguintes características construtivas: Alvenaria em tijolos de barro; Laje de concreto; Revestimento interno e externo em argamassa; Cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira; Esquadrias metálicas e de madeira; Instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento; Pisos revestidos com cerâmica.**

Localização: Rua Joaquim Inácio da Silveira n. 440 e 446 – Centro – Itapira/SP.

AVALIADO: R\$ 4.909.665,52 (Quatro milhões, novecentos e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), em dezembro de 2019 – Fls. 897 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 20.472 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Itapira/SP.

Cadastro municipal: 09.14.04.00.

DEPOSITÁRIO: JOSÉ RUETTE, CPF/MF 14.634.038-87.

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.

Constatação: A Alegação de bem de família foi afastada, conforme decisão de fls. 1081/1084.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 748, devidamente averbado na AV. 09. Consta na R.04 e ratificado na Av.05 – **HIPOTECA LEGAL** - Credor: Secretaria do Estado da Fazenda do Estado de Santa Catarina. Consta AV. 10 - **PENHORA** nos autos do processo 2336-11 em trâmite na 7ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta AV. 11 - **PENHORA** nos autos do processo 001265607.2016.515.0032 em trâmite na 2ª Vara Trabalhista de Campinas/SP. Consta AV. 12 - **PENHORA** nos autos do processo 0012544-57.2016.515.0032 em trâmite na 2ª Vara Trabalhista de Campinas/SP. 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.

Trata-se o presente caso de penhora de imóvel indivisível, no qual há condomínio. Sendo assim, conforme artigo 843, caput, do Código de Processo Civil, será alienado o bem integralmente, sendo que o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 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\$ 772.196,64 (setecentos e setenta e dois mil cento e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos) em fevereiro de 2022 – fls. 971.

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, 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, 14 de maio de 2024.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754