

**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: 0006431-04.2020.8.26.0114.**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (Processo principal 1014064-54.2017.8.26.0114).**

**EXEQUENTE: MPH ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA – “PELOZATO HENRIQUE ADVOGADOS E CONSULTORES**, inscrito no CNPJ/MF 13.562.796/0001-18, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: FABRICIO CUNHA RIGITANO, CPF/MF nº 178.916.428-18, YARA SANCHES RIGITANO, CPF/MF 212.680.498-40, SUPER ZINCO TRATAMENTO DE METAIS COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ nº 45.265.014/0001-75 por seu representante legal e demais coobrigados, LATINDIGENA PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 13.279.838/0001-08 por seu representante legal e demais coobrigados.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1032069-32.2014.8.26.0114 – 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.
- ✓ Alvorada Participação Ltda – CNPJ/MF: 67.794.248/0001-42, por seu representante legal.

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **01/07/2024 às 14:00 horas e encerrará no dia 04/07/2024 às 14:00 horas.**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.193.092,92 (três milhões, cento e noventa e três mil e noventa e dois reais e noventa e dois centavos)**, para abril 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:** Iniciar no dia **04/07/2024 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **01/08/2024 às 14:00 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.596.546,46 (um milhão, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos),** que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão, conforme decisão de fls. 534/535.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: GALPÃO COMERCIAL (CONSTRUÇÃO IRREGULAR PENDENTE DE REGISTRO NA MATRÍCULA CRI) sobre LOTE 02 DA QUADRA N, 1ª GLEBA, DAS CHACARAS SÃO MARTINHO, COM ÁREA DE 5.350,00M<sup>2</sup>, medindo 50,00 metros de frente para as ruas D e C; igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 17, do lado direito mede 100,00 metros, onde confronta com o lote 01, e do lado esquerdo mede 110,00 metros, onde confronta com o lote 03.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fls. 261/295** – A região onde se situa o imóvel em estudo apresenta um perfil de ocupação tipicamente comercial e industrial. Zoneamento: ZAE A (Zona de Atividade Econômica o terreno apresenta um formato trapezoidal Área total: 5.350,00 m<sup>2</sup>, apresenta-se com um perfil natural em declive, no sentido da frente para os fundos, com platôs de regularização para assentamento das edificações e de um campo de futebol. - Sobre o terreno mencionado encontram-se construídos um galpão comercial com 2 banheiros e uma edícula com cozinha e banheiro, com uma área edificada de 322,59 m<sup>2</sup>, dotado de dois pavimentos.

**Localizado: Rua Francisco Didone, nº 125, esquina com a Rua Ana Santina Pereira, Chácara São Martinho, Campinas/SP.**

**AVALIADO: R\$ 2.817.000,00 (dois milhões, oitocentos e dezessete mil reais), em novembro de 2021 – Fls. 261/295, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 60.283 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP. Código Cartográfico: 3461.51.58.0653.01001.**

**DEPOSITÁRIO e DETENTOR DO DOMÍNIO: LATINDIGENA PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ nº 13.279.838/0001-08 por seu representante legal.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 184, devidamente averbado na AV.14. (Certidão de Penhora, fls. 198/200) Conforme Av.13 – foi determinado o **cancelamento da dação em pagamento objeto do R.11 da matrícula em virtude de desconstituição da dação** declarada em sentença. A executada **“Super Zinco” encontra-se em processo de Recuperação Judicial** - processo nº 1032069-

32.2014.8.26.0114 – 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP (o crédito exequendo constituído após o pedido de recuperação judicial, a ela não se sujeita, nos termos em que preceitua o art. 59 da Lei 11.101/05, sendo de rigor o prosseguimento desta demanda).

Conforme consulta ao site da Prefeitura de Campinas consta débitos fiscais no valor de **R\$ 187.035,44** para 03/05/2024.

**Conforme decisão de fls. 534/535: o arrematante arcará com os eventuais 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, além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.**

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. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas, se necessário.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista em trâmite em face aos executados**, certidões integrantes a este edital.

**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\$ 600.530,17 em maio de 2022 – fls. 306.**

**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](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/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.

**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/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, 03 de maio de 2024

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

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