

**2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. **MATHEUS ROMERO MARTINS**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras 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: 1002627-55.2014.8.26.0038/01**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**EXEQUENTE: MARCILIO ALVES DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 139.435.728-11.**

**EXECUTADOS: OSMAR RAFAEL TEIXEIRA, CPF/MF sob o nº 050.810.998-13.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE LEME, CNPJ/MF nº 46.362.661/0001-68, na pessoa do procurador.**
- ✓ **ESPÓLIO DE TEREZINHA DOS SANTOS TEIXEIRA CPF/MF nº 050.810.998-13, conforme certidão óbito consta o filho OSVALDO RAFAEL e CLEUSA, intimado na pessoa do viúvo/administrador provisório, ora Executado.**
- ✓ **Processo nº 5.077/07 – 318.01.2002.005682-0, em trâmite no Setor de Execução fiscal de Leme.**

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **01/07/2024 às 15h30min** e encerrará no dia **04/07/2024 às 15h:30min**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 226.294,18 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e dezoito 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:** Iniciará no dia **04/07/2024 às 15h30min** e se encerrará no dia **01/08/2024 às 15h30min (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 169.720,64 (cento e sessenta e nove mil, setecentos e vinte reais e sessenta e quatro centavos)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**, conforme despacho de fls. 213/214, 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 do coproprietário alheio a execução.**

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: UM LOTE DE TERRENO**, situado nesta cidade e comarca de Leme, Estado de São Paulo, no "Jardim Eloisa", sob o nº 74 da quadra "D", com a área de 357,62 metros quadrados, localizado com frente para a rua Constantino Denofrio, antiga Rua "1", no seu lado par, esquina com a rua João Netto de Oliveira, antiga rua "11", medindo 6,00 metros de frente, nos fundos mede 15,00 e confronta com o lote nº 84, mede mais 14,14 metros em curva na confluência da duas ruas mencionadas anteriormente, de um lado, da frente aos fundos, mede 16,00 metros e confronta com rua João Netto de Oliveira, antiga rua "11" do outro lado, também frente aos fundos, mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 75. Imóvel essa cadastrado na Prefeitura Municipal de Leme sob nº 5.1258.0106.00-0. **Matrícula 11.321 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Leme/SP.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 424 /428:** Se trata de uma residência medindo 258,22 m<sup>2</sup> de área construída, localizado à Rua João Netto de Oliveira, nº 181, mas anteriormente era denominado como sendo apenas um lote de terreno, sem benfeitorias sob o nº 74 da quadra "D", com a área de 357,62 m<sup>2</sup>.

Observação: **CONSTRUÇÃO IRREGULAR PENDENTE DE REGISTRO NO RGI**

**Localização: Rua João Netto de Oliveira, nº 181 - Jardim Bonsucesso – Leme/SP - CEP: 13617-611.**

**AVALIADO: R\$ 220.391,47, em agosto de 2023 – homologado as fls. 462/463 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 11.321 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Leme/SP.**

**DEPOSITÁRIO: OSMAR RAFAEL TEIXEIRA, CPF nº 050.810.998-13.**

**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.

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA de 50%** do processo em epígrafe, fls. 100 devidamente averbado na AV. 06. Consta **R.15 - PENHORA** nos autos do processo 5.077/07 – 318.01.2002.005682-0 Execução fiscal Leme. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Leme, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 99.494,99 conforme consulta em 26 de abril de 2024. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. 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.

**Constatação:** Conforme decisão de fls. 394: “REPUTO válida a intimação da penhora, sobre o imóvel constricto (fls. 92/93 e 100), realizada às fls. 382/385, em relação ao ESPÓLIO DE TEREZINHA DOS SANTOS TEIXEIRA, na pessoa do viúvo/administrador provisório dos bens deixados pela falecida, Sr. Osmar Rafael Teixeira, ora executado; nos termos dos artigos 274, parágrafo único e 841, §4º, ambos do CPC”

**O executado é casado pelo regime universal de bens, assim, nos termos do artigo Art. 1.667 do CC, portanto todos os bens e dívidas se comunicam.**

**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\$ 20.390,82 (vinte mil, trezentos e noventa reais e oitenta e dois centavos) em março de 2021 – fls. 314.**

**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), 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.

*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 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, 29 de abril de 2024.

**Dr. Matheus Romero Martins**  
**Juiz de Direito**

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