

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

O Exmo. Sr. Dr. **MARCIO ESTEVAN FERNANDES**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí 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 da **Gestora Picelli Leilões**, por seu Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, 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: 1010711-71.2015.8.26.0309 - Cumprimento de sentença.

DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS MANACÁS, CNPJ/MF sob nº 66.072.059/0001-01, por seus representantes legais.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE CEZAR SASSOUN, CPF nº 035.474.008-30.

INTERESSADOS:

- **BANCO BRADESCO S/A – CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, por seu representante legal.**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ – CNPJ/MF 45.780.103/0001-50, por seu procurador municipal.**
- **PATRICIA RIBEIRO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CNPJ/MF 08.368.837/0001-08, por seu representante legal.**
- **Processo n.º 0051835-32.2013.4.03.6182, em trâmite no Tribunal Regional da 3ª Região.**
- **Processo n.º 1081450-46.2017.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.**
- **STHER FANI ZYLBERSZTAJN SASSOUN, CPF nº 664.668.228-34.**

DO CERTAME:

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR A SER CAPTADO PROPOSTA PELO PRAZO DE 180 DIAS, COM O VALOR MÍNIMO DE VENDA DE R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais), INCIANDO-SE EM 22/07/2024.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 104.473, DO 2º ORI DE JUNDIAÍ/SP:

Unidade n. 18 da Quadra A do Condomínio Residencial Parque dos Manacás – Fase II, sito à Avenida Cassatella, n. 695, Bairro de Ivo Turucaia, cidade e comarca de Jundiaí, contendo uma área construída de 26,50 metros quadrados, área útil no terreno de 7.321,12 metros quadrados, área comum no terreno de 1.816,77 metros quadrados e uma área total da unidade de 9.137,89 metros quadrados, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,88%, fazendo frente para a Rua Três, medindo em curva por um desenvolvimento de 31,14 metros, daí deflete à direita e segue em curva por um desenvolvimento de 13,07 metros e segue por uma distância de 6,23 metros, do lado direito

mede 39,47 metros, daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 8,90 metros, daí deflete à esquerda e segue por uma distância 12,57 metros, daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 38,99 metros, daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 24,25 metros, à esquerda e segue por uma distância de 28,21 metros ,daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 20,92 metros, fazendo divisa com parte da UA17, com a propriedade de Saint Clair Reiter e com a propriedade de João Bianchini; do lado esquerdo mede 117,83 metros, fazendo divisa com a UA 19; fundos de 35,72 metros fazendo divisa com parte da UA 21, perfazendo 7.321,12 metros quadrados. Cadastro PM 99.024.0033 (Av.04). Consta na Av. 01 **consta Reserva Florestal**, conforme registro n. 01 e averbação n. 25 da matrícula n. 68.132, está gravado com uma área de Reserva Florestal Obrigatória a ser reflorestada, localizada na lateral da UA, com 30,00 metros de profundidade, 135,00 metros de frente e 132 metros no fundo, perfazendo 4.005,00 metros quadrados; Av. 02, consta Correção Descrição, no terreno desta matrícula existe uma faixa “*Non Aedificandi*” de 3,00m de largura.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – fls. 97/108: não há benfeitorias sobre o imóvel, o empreendimento entrega o imóvel com uma pequena área construída de 26,5m²; o condomínio com construções de médio/alto padrões conta com completa estrutura de lazer dentre elas, piscina, lago, quadra, churrasqueira, salão de festas e muita área verde e através da petição de fls. 260/263 - homologação do valor médio do bem no importe de R\$ 629.750,00 (seiscentos e vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais).

Localização: Unidade n.º 18 da Quadra A do Condomínio Residencial Parque dos Manacás – Fase II, sito à Avenida Cassatella, n. 695, Bairro de Ipoturucaia, cidade e comarca de Jundiaí/SP.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** no processo, fls. 45. De acordo com a matrícula atualizada consta na **AV.05 - PENHORA** oriunda dos autos da presente ação - consta **débito de condomínio**, no valor de **R\$ 518.867,05 atualizado até janeiro de 2024**. Consta na **Av.07 - INDISPONIBILIDADE** dos bens por ordem do Tribunal Regional Federal – 3ª Região, **processo n.º 0051835-32.2013.4.03.6182**. Consta às **fls. 92 - PENHORA no rosto dos autos**, oriunda da ação de Execução de Título Extrajudicial, **processo nº 1081450-46.2017.8.26.0100**, movida por Banco Bradesco S.A. 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.

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 (art. 29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS, CONDOMINAIS 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/ ITR 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: A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 **PODERÁ SER A VISTA OU PARCELADO** nos termos do artigo 895 e seguintes do CPC que deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado com sinal de 25% e o saldo em 30 parcelas com indexador do Tribunal de Justiça de São Paulo com a garantia do próprio bem. Fica estabelecido que as propostas poderão ser enviadas no curso da alienação por iniciativa particular.

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.

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, 27 de maio de 2024

Dr. Marcio Estevan Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754