

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **MARIO LEONARDO DE ALMEIDA CHAVES MARSIGLIA**, Juiz de Direito da **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto 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 n.º 1018823-49.2017.8.26.0506

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: MARCELO OLIVEIRA MAZZETTO, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.364.268-84, ROBERTO OLIVEIRA MAZZETTO, inscrito no CPF/MF sob n.º 005.487.438-60, e ELINÁ MARIA OLIVEIRA MAZZETTO, inscrito no CPF/MF sob n.º 150.688.816-64.

EXECUTADOS: CRISACON CONSTRUTORA EIRELI - EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.216.142/0001-41, por seu representante e demais coobrigados; CRISTIANE APARECIDA MONTEIRO DE MATIA BARRETO, inscrita no CPF/MF sob o nº 279.251.408-60, e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, na pessoa do procurador.
- ✓ Cleber Augusto Dias Barreto, inscrito no CPF nº 266.962.988-19.
- ✓ Processo nº 0010267-63.2017.5.15.0011, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto.
- ✓ Loteamento Denominado Sítio São Bento I
- ✓ Embargos à Execução, processo n.º 1003078-92.2018.8.26.0506, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 00115635220175150066, em trâmite na Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 0011084-58.2017.5.15.0034, em trâmite na Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP.
- ✓ Processo n.º 0011084-58.2017.5.15.0034, em trâmite na Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP.
- ✓ Processo n.º 00102380520185150067, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 0055092272005826.0506, em trâmite na 6ª Vara cível de Ribeirão Preto/SP.

- ✓ Processo n.º 00104120720175150113, em trâmite na 5ª Vara do trabalho de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 00113504320175150067, em trâmite na 4ª Vara do trabalho de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 00120627220175150151, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP.
- ✓ Processo n.º 0025114-48.2018.8.26.0506, em trâmite na 1ª Vara cível de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 00120627220175150151, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP.
- ✓ Processo n.º 00016537320188260368, em trâmite na 3ª Vara cível de Monte Alto/SP.
- ✓ Processo n.º 0011559-12.2017.5.15.0067, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP.
- ✓ Processo n.º 0010479-882020.5.15.0008, em trâmite na Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciaré no dia 24/09/2024 às 13h35min horas e encerrará no dia 27/09/2024 às 13h35min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.876.334,63 (um milhão, oitocentos e setenta e seis mil, trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e três centavos) para julho 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: Iniciaré no dia 27/09/2024 às 13h35min e se encerrará no dia 24/10/2024 às 13h35min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.407.250,97 (um milhão, quatrocentos e sete mil, duzentos e cinquenta reais e noventa e sete centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão, 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: Lote de terreno NÚMERO 18 (DEZOITO) DA QUADRA NÚMERO 4 (QUATRO) DO LOTEAMENTO DENOMINADO SÍTIO SÃO BENTO I, nesta cidade, situado na Rua Cinco (atualmente Rua Júlio de Souza Benevides), a 76,23 metros da Rua Dezesesseis (atualmente Rua Walter Leite de Souza), considerando a linha dos fundos, medindo 12,00 metros de frente e aos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 360,00 metros quadrados, confrontando-se: frente com a Rua Cinco; fundos com o lote nº 5; lado direito com o lote nº 19 e lado esquerdo com o lote nº 17.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 246/291: neste terreno foi EDIFICADA UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR COM 02 PAVIMENTOS, recebendo o número 219 do referido logradouro público. Sendo que tal construção não foi averbada na matrícula do imóvel conforme fls. 144 a 150 dos autos. Este imóvel tecnicamente **não está inserido dentro de um Condomínio, mas, de um Loteamento Residencial Fechado**, possuindo ainda Ruas e praças públicas, não sendo possível estabelecer a fração ideal e a porcentagem da área de uso comum do avaliando conforme pode-se verificar em sua matrícula. O imóvel está cadastrado na municipalidade local sob o nº 266.021

Conforme fotos do laudo o imóvel possui: Garagem na frente, corredor direito descoberto, olhando dos fundos para frente, sala de TV, sala de jantar, cozinha, area de serviço, escritório com banheiro (podendo ser reversível para suíte 05) lavabo, escada para acessar o piso superior, 04 suítes sendo uma com closet, churrasqueira na varanda gourmet, lavabo externo, piscina infantil e adultos.

Com área privativa conforme IPTU de 297,51m².

Localização: Rua Júlio de Souza Benevides, nº 219, Ribeirão Preto/SP.

AVALIADO: R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil reais mil reais), em dezembro de 2022 – Fls. 246/291 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula nº 127.001 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Cadastro Municipal nº 266.021.

DEPOSITÁRIO: Cristiane Aparecida Monteiro de Matia Barreto, CPF nº 279.251.408-60.

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** do processo em epígrafe, fls. 117, devidamente averbado na AV. 19. Consta **AV. 9 – AJUIZAMENTO DE AÇÃO** processo exequendo. Consta **AV. 12 - PENHORA** nos autos do processo 00115635220175150066 em trâmite na Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 13 - PENHORA** nos autos do processo 0011084-58.2017.5.15.0034 em trâmite na Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP. Consta **AV. 14 - PENHORA** nos autos do processo 0011084-58.2017.5.15.0034 em trâmite na Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP. Consta **AV. 15 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00102380520185150067 em trâmite na 4 Vara do Trabalho Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 16 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 0055092272005826.0506 em trâmite na 6 Vara cível de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 18 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00104120720175150113 em trâmite na 5 Vara do trabalho de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 20 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00113504320175150067 em trâmite na 4 Vara do trabalho de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 21 - PENHORA** nos autos do processo 00120627220175150151 em trâmite na 3 Vara do Trabalho de Araraquara/SP. Consta **AV. 22 - PENHORA** nos autos do

processo 0025114-48.2018.8.26.0506 em trâmite na 1 Vara cível de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 23 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00120627220175150151 em trâmite na 3 Vara do Trabalho de Araraquara/SP. Consta **AV. 24 - PENHORA** nos autos do processo 00016537320188260368 em trâmite na 3 Vara cível de Monte Alto/SP. Consta **AV. 25 - INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 00115591220175150067 em trâmite na 4 Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP. Consta **AV. 26 - PENHORA** nos autos do processo 00104798820205150008 em trâmite na Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, em dívida ativa no importe de R\$ 13.238,14, e não inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 3.263,06 conforme consulta em 18/07/2024. 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 há processo trabalhista** em trâmite em face ao executado.

Constatação: A penhora foi da parte ideal que a Cristiane Aparecida Monteiro de Matia Barreto, CPF nº 279.251.408-60, RG nº 298166112 detém, contudo, por tratar-se de bem indivisível o bem será levado a leilão na integralidade, com base no artigo 843 do CPC respeitando a cota parte do coproprietário alheio da execução

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\$ 169.458,49 (cento e sessenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e nove centavos) até outubro de 2021 – fls. 182.

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**

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 será aceito proposta no curso do leilão:** “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 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 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, 19 de julho de 2024.

Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754