

3ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. MARCIA YOSHIE ISHIKAWA, Juíza de Direito da 3ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS 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 nº 0005723-05.2014.8.26.0650 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: B. B. S/A, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.xxx.xxx/0001-12, por seu representante legal.

EXECUTADO: D. D. P. C. D. C. LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 010.xxx.xxx/0001-54, por seus representantes legais e demais coobrigados R. C. B., inscrito no CPF/MF sob n.º 311.xxx.xxx-28 e M. E. T., inscrito no CPF/MF sob n.º 164.xxx.xx-77

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador municipal
- ✓ Coproprietário: MAURICIO ANGELO TOMAZ, CPF 224.610.288-00, CPF 224.610.288-00 e sua esposa MAYANA ANDREA RODRIGUES VALINHOS TOMAZ, CPF 351.390.408-83
- ✓ Sociedade Civil dos Amigos de Caminhos San Conrado, CNPJ/MF: 54.698.170/0001-10

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 24/09/2024 às 13h20min e encerrará no dia 27/09/2024 às 13h20min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.176.652,40 (um milhão, cento e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e quarenta 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: Iniciará no dia 27/09/2024 às 13h20min e se encerrará no dia 24/10/2024 às 13h20min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 941.321,92 (novecentos e quarenta e um mil, trezentos e vinte e um reais e noventa e dois centavos), obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 40% ou seja 60% 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 N° 43 DA QUADRA S-1 DO LOTEAMENTO DENOMINADO CAMINHOS DE SAN CONRADO, LOCALIZADO NO DISTRITO DE SOUSAS, deste município e comarca de campinas-sp e 4ª circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: mede 14,80 metros de frente para quarenta e oito; 39,00 metros de um lado, confrontando com o lote 42; 54,00 de outro lado, confrontando com o lote 44; 21,00 metros de fundo, confrontando com a viela de pedestre 23; encerrando a área de 688,20 m².

Código Cartográfico: 4153.33.61.0393.01001

LAUDO DE AVALIAÇÃO, FLS. 373/415: O IMÓVEL RESIDENCIAL periciando encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Fachada e entorno externo do imóvel encontra-se com pintura com aspecto desgastado/regular de conservação e áreas com tijolos e concreto com aspecto regular/desgastado de conservação. Composto por (1) cozinha externa com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação e revestimento em tijolos com aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba de inox e torneira, teto com acabamento em ripa de madeira em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; (2) lavanderia externa com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de conservação, paredes com azulejo cerâmico em aspecto regular de conservação e revestimento em tijolos com aspecto regular de conservação, tanque em porcelana com torneira, teto com acabamento em ripa de madeira em aspecto regular de conservação e um ponto de iluminação; Piso inferior (3) sala de jantar com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, rodapé cerâmico com aspecto regular de pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (12) área externa fundos com piso em pedra com aspecto regular de conservação, piscina com aspecto regular de conservação, (13) área de churrasqueira com piso em pedra com aspecto regular de conservação, bancada em granito com cuba de inox e torneira, churrasqueira; Edícula composta por (14) hall de entrada com piso de pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação, (15) sala de TV com piso de pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação, pontos de infiltração e um ponto iluminação; (16) cozinha com piso de pedra em aspecto regular de conservação, rodapé em cerâmica em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (17) banheiro social com em pedra em aspecto regular de conservação, paredes com revestimento cerâmico em aspecto regular de conservação e pintura em aspecto regular de conservação, pia e vaso sanitário me porcelana, box em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (18) escada com piso do pedra em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação; (19) dormitório I com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (20) dormitório II com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em

aspecto regular de conservação, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação; (21) banheiro social com piso cerâmico em aspecto regular de conservação, paredes com pintura em aspecto regular de conservação, vaso sanitário me porcelana, teto com pintura em aspecto regular de conservação e um ponto iluminação. Ademais, o imóvel possui garagem coberta para duas (2) vaga de garagem coberta com piso em cimento queimado com aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aspecto regular de conservação, teto com um ponto de iluminação. A area de terreno é de 688,20m², já em relação a area construída possui 327,40m², conforme documento oficial (demonstrativo do lançamento do IPTU), uma vez que não consta a averbação total de area total construída na matrícula. O condominio possui ótima segurança, com duas portarias de acesso de equipe de segurança 24 horas, em relação a area comum o condominio dispõe de diversas praças, um bosque com lagoa e algumas quadras esportivas

Localização: Rua Do Leme, 475 (Quadra S-1 – Lote 43) Loteamento Caminhos de San Conrado, no Distrito de Souza na Cidade de Campinas/SP, CEP: 13104-124.

AVALIADO: R\$ 1.105.000,00 (um milhão, cento e cinco reais) em janeiro de 2023– Fls. 372/415 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 27.811 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
DEPOSITÁRIOS: MARCO EVANDRO TOMAZ, CPF 164.947.678-77

DO ÔNUS: Consta o “PENHORA” do processo em epígrafe, fls. 278/279 na Av.09/27.811 e fls. 320.
DÉBITOS de IPTU: R\$ 5.031,60 (cinco mil e trinta e um reais e sessenta e um centavos) em julho de 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 **não há processo trabalhista** em trâmite em face aos executados

Conforme decisão de fls. 438:

- ✓ Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas
- ✓ O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130 CTN, parágrafo único do CTN

Atenção:

- ✓ Eventuais débitos de condomínio / taxas a responsabilidade pela quitação será do arrematante, ainda que pretérito a arrematação.
- ✓ O bem foi penhorado em 50%, contudo, por tratar-se de bem indivisível o bem é levado a leilão na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução – nos termos do artigo 843 do CPC

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.

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\$ 535.078,20 (quinhentos e trinta e cinco mil, setenta e oito reais e vinte centavos) em agosto de 2020 – fls. 258.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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

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.

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 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, 11 de julho de 2024.

Marcia Yoshie Ishikawa
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754