

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BARBARA D'OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. Thiago Garcia Navarro Senne Chicarino, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste do Estado 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 0001403-30.2018.8.26.0533 - Cumprimento de Sentença

Ação Principal n.º 1004463-33.2014.8.26.0533

Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro

EXEQUENTE: Luiz Eduardo Gualti, inscrito no CPF/MF sob n.º 115.1562.768-25.

EXECUTADOS: Engetop Empreendimentos Imobiliários LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 55.350.789/0001-00 por seu representante legal e demais coobrigados Luiz Antonio Campana, inscrito no CPF/MF sob n.º 115.201.308-48.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Santa Barbara D'Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001- 52, na pessoa do procurador.
- ✓ MOLLON ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 50.114.792/0001-0
- ✓ FORMAGIO – CONTRUTORA E INCORPORADORA – LTDA, inscrita no CNPJ/MF 59.300.202/0002-82.
- ✓ Processo nº 0001647-22.2019.8.26.0533, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste/SP
- ✓ Processo nº 1007552-20.2021.8.26.0533, em trâmite perante 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste
- ✓ Processo nº 4006865-60.2013.8.26.0019, em trâmite na 3ª Vara Cível de Americana/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 24/09/2024 às 13h50min horas e encerrará no dia 27/09/2024 às 13h50min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 15.128.823,77 (quinze milhões, cento e vinte e oito mil, oitocentos e vinte e três reais e setenta e sete 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: Iniciar no dia **27/09/2024 às 13h50min** e se encerrará no dia **24/10/2024 às 13h50min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 9.077.294,26 (nove milhões, setenta e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte e seis centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no local determinado “VILA MOLLON IV”, identificado pelo nº 01, resultado da unificação dos lotes de nº 01 à 18 da quadra AO, medindo oitenta metros (80,00m) de frente para Rua S, seguindo do lado direito catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva; seguindo oitenta metros (80,00m) em linha reta confrontando com a Rua R, seguindo catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva, seguindo ainda mais trinta e dois metros (32,00m) em linha reta, confrontando com a Rua D, e finalmente catorze metros e catorze centímetros (14,14m) em curva, perfazendo a área total de 4.830,32 metros quadrados.

R -01-31.652: Santa Bárbara d'Oeste, 07 de junho de 1.990. Por instrumento particular datado de 30 de janeiro de 1.990, assinado por Susimeire Aparecida Formagio, PROCEO este registro para constar que a compromissária compradora e Incorporadora FORMAGIO – CONTRUTORA E INCORPORADORA – LTDA, formalizou o **MEMÓRIA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** sob o regime estatuído pela Lei Federal nº 4.591/64 em seus artigos 28 e seguinte, regulamentado pelo decreto nº 55.815/65 e pelas alterações introduzidas pelas leis nº 4.864/65 e 6.0155/73, relativamente ao prédio a ser erigido sobre o terreno objeto desta matrícula que se denominará "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA MOLLON" devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, em 12 de setembro de 1.989, tendo sido expedido Alvará de Construção, em 07 de junho 1.988, conforme plantas e memoriais aprovados e protocolados nessa Prefeitura sob o nº 09.670 em 03 de junho de 1.988, com a seguinte composição, a saber: O conjunto residencial será composto por 06 (seis) Blocos, designados por Bloco "1", "2", "3", "4", "5" e "6" os quais serão compostos de SUB SOLO, PAVIMENTO TÉRREO e 03 PAVIMENTOS "TIPO" contendo -

BLOCO 1": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16; PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03 PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos nº :PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nº21, 22, 23 e 24; TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34. "BLOCO 2": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo, depósito para material de limpeza, vestiário masculino, vestiário feminino e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16; PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos nºs : PRIMEIRO ANDAR :Apartamentos nº 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24;TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34. "BLOCO 3": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16;

PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos n°s: PRIMEIRO ANDAR :Apartamentos n° 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos n°s 21, 22, 23 e 24;TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34. "BLOCO 4": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16; PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos n°s: PRIMEIRO ANDAR: Apartamentos n° 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos n°s 21, 22, 23 e 24;TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34. "BLOCO 5": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16;PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos n°s : PRIMEIRO ANDAR :Apartamentos n°s 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos n° 21, 22, 23 e 24;TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34. "BLOCO 6": SUB – SOLO com: entrada social, depósito de lixo e 16 vagas pra estacionamento de veículos numeradas de 1 a 16;PAVIMENTO TÉRREO com: escada, hall e 04 apartamentos sob os números 01, 02, 03, 04; 03PAVIMENTOS "TIPO" com escada hall e 04 apartamentos n°s : PRIMEIRO ANDAR :Apartamentos n°s 11, 12, 13, 14; SEGUNDO ANDAR: Apartamentos n°s 21, 22, 23 e 24;TERCEIRO ANDAR: Apartamentos 31, 32 ,33 e 34;. Todos os apartamentos serão idênticos possuindo cada um as seguintes peças, entrada social, entrada de serviço, sala com varanda, banheiro social, 03 dormitórios, sendo um com banheiro privativo, circulação, cozinha, área de serviço e W.C., as seguintes áreas: área útil – 93,82m²; área comum – 8,6m²; área total -102,5033m²; fração ideal do terreno – 48,14752 m²; 0,99678%. Todas as vagas para estacionamento serão idênticas, possuindo cada uma as seguintes áreas: área útil – 11,00m² área comum – 12,00m²; área total - 23,0810m²; fração ideal do terreno – 2,16831m² ou 0,04489%.

AVALIADO EM R\$ 11.680.320,00 (onze milhões, seiscentos e oitenta mil, trezentos e vinte reais), em setembro de 2020 – Fls. 200 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 31.652 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Barbara D'Oeste/SP.
Contribuinte: nº 15.06211.11.25.0001

DEPOSITÁRIO: Engetop Empreendimentos Imobiliários LTDA, inscrito no CNPJ/MF 55.350.789/0001-00 por seu representante legal Luiz Antonio Campana, inscrito no CPF 115.201.308-48

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 54/56 devidamente averbado na AV.14 – “**PENHORA**” do Processo 0001647-22.2019.8.26.0533, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste fls.245/248, devidamente averbado na AV.15. Consta **PENHORA**” do 00022908220168260533, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Barbara D'Oeste devidamente averbado na Av.16. **INDISPONIBILIDADE** expedido pelo processo n.º 4006865-60.2013.8.26.0019, em trâmite na 3ª Vara Cível de Americana/SP.

Conforme decisão de fls. 158/162 sobre impenhorabilidade do imóvel em virtude do patrimônio de afetação, porque como o presente cumprimento de sentença tem por fundamento obrigação vinculada à incorporação, não honrada pela devedora, incide, à espécie, a ressalva constante da parte final do § 1º do artigo 31-A da Lei nº 4.591/64.

Conforme decisão de fls. 441: caso a alienação judicial se concretize com a arrematação do imóvel penhorado, o produto da alienação deverá ser destinado, primeiro, à satisfação dos "créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*" (§ 1º do artigo 908 do CPC); segundo, do crédito objeto deste incidente de cumprimento de sentença que totalizava, até janeiro de 2023, o valor de R\$ 166.168,91; terceiro, do arresto objeto da ação nº 1012231-19.2022.8.26.0019 do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP

O bem foi objeto de promessa de venda à construtora Formagio (R.1); Houve o registro da formalização do memorial de incorporação imobiliária. Pelo R.03 a construtora e incorporadora Formagio, cedeu seus direitos referentes a 12 unidades autônomas futuras para a Mollon Administração de bens; pela AV-08 a Formagio cedeu e transferiu para a empresa Engetop (executada) os direitos e obrigações oriundos da incorporação imobiliária do Residencial Santa Mollon; a AV-09, por sua vez, averba que o condomínio será subordinado ao regime de patrimônio de afetação Há, por fim, registrado (R.10 e 11), que a Mollon Administração de bens vendeu o imóvel objeto da matrícula para a Engetop, sendo que esta prometeu transferir para a Mollon, em pagamento do preço, quatro unidades autônomas

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 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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\$ R\$ 166.168,91 (cento e sessenta e seis mil, cento e sessenta e oito reais) janeiro de 2023 – fls.306/309.

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, 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: 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: “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 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 remissão 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, 25 de julho de 2024.

Dr. Thiago Garcia Navarro Senne Chicarino
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754