

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 1005491-10.2020.8.26.0506

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: PARQUE ROSA DOS VENTOS, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 16.578.451/0001-40, por seu representante legal.

EXECUTADOS: VANDERLANDE MOREIRA DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob n.º 012.543.262-35.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF nº, na pessoa do procurador.
- ✓ BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91.
- ✓ Processo nº 1027179-77.2017.8.26.0071, em trâmite na 10ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **24/09/2024** às 16h55min e encerrará no dia **27/09/2024** às 16h55min. **DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$32.240,82 (trinta e dois mil, duzentos e quarenta reais e oitenta e dois centavos)** para junho 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 16h55min e se encerrará no dia **24/10/2024** às 16h55min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 16.120,41 (dezesesseis mil, cento e vinte reais e quarenta e um centavos), que corresponde **50% 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: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTONOMA DESIGNADA COMO APARTAMENTO Nº 304 (TREZENTOS E QUATRO), LOCALIZADA NO 3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR DO BLOCO 3 DO PARQUE ROSA DOS VENTOS, situado na Rua

Feliciano Alves Faria, 311, nesta cidade, que possui a área privativa de 49,150 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 13,750 metros quadrados relativa a vaga de garagem determinada pelo número 95, e a área de uso comum de divisão proporcional de 72,481 metros quadrados, totalizando a área de 135,381 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,0175188% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com hall social e previsão plataforma hidráulica; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento numero 302, e lado esquerdo com apartamento numero 306; cadastrado na municipalidade local sob nº 284.513. o empreendimento foi edificado sobre terreno resultante de fusão, com área de 9.017,37 metros quadrados e tem convenção condominial registrada sob nº 12441, livro 3, registro auxiliar.

Localização: Rua Feliciano Alves Faria, 311 – apartamento 304, bloco 03 – Serra Negra/SP

Matrícula 159.655 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Ribeirão preto/SP.

DEPOSITÁRIO: Valderlande Moreira da Silva, CPF nº 012.543.262-35.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe fls, 69/70, termo fls. 73 e despacho de fls. 69/70. Consta na **R.04 – “ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA”** em favor de BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91. Consta **AV. 05 - PENHORA** nos autos do processo 10271797720178260071 em trâmite na 10ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP. O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Conforme petição de fls. 140/266, do credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, informa que consta no contrato nº 443.001.769, a dívida atualizada para junho/2023 no valor de R\$ 848.987,54(oitocentos e quarenta e oito mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) planilha de cálculo fls. 197/208.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 decisão de fls. 124/125: Embora haja avaliação realizada por imobiliárias, é inequívoca a prévia apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados que se pretende alienar judicialmente, vez que, não tem correspondência somente com o valor de mercado do bem penhorado. Portanto a quantia a ser considerada para fins de hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária. Ainda foi destacado que se tratando de direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente, o futuro adquirente ficará sub-rogado nos direitos e obrigações, incluída, nessas últimas, a dívida contraída junto ao credor fiduciário (parcelas do financiamento). Equivale dizer que o valor econômico dos aludidos direitos aquisitivos não corresponde, de fato, ao valor de mercado do imóvel. **Necessário, por certo, subtrair desse valor o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário.**

Conforme decisão de fls. 271/272: Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único do CTN.

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\$ 7.025,67 (sete mil e vinte e cinco reais e sessenta e sete centavos) em maio de 2020 - fls. 43.

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 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 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, 04 de julho de 2024.

Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754