

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. FABIANA GARCIA GARIBALDI, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim 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 1000388-63.2020.8.26.0363

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTODE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 79.342.069/0001-53, por seu representante legal.

EXECUTADOS: SUELI ARAÚJO, inscrita no CPF/MF sob o nº 180.736.488-73.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, CNPJ/MF nº 45.332.095/0002-60, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1000461-35.2020.8.26.0363 em trâmite na 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 100528-97.2020.8.26.0363 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 0001887-31.2022.8.26.0363 em trâmite na 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Ocupantes

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 11/11/2024 às 15:00 horas e encerrará no dia 14/11/2024 às 15:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 694.842,56 (seiscentos e noventa e quatro mil, oitocentos e quarenta e dois reais e cinquenta e seis centavo), para agosto 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 14/11/2024 às 15:00 horas e se encerrará no dia 11/12/2024 às 15:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 416.905,53 (quatrocentos e dezesseis mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e três 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: MATRÍCULA 37.596 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE MOGI MIRIM/SP: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 22, da quadra “B”, do loteamento denominado “PARQUE DAS LARANJEIRAS”, situado no perímetro urbano desta cidade, sem benfeitorias, contendo a área de 516,53 metros quadrados, medindo de frente para a rua 01, 28,54ms mais 14,80ms de curva; do lado esquerdo, confrontando com o lote 21, mede 25,00 ms; do lado direito, confrontando com os lotes 1,2,3 e 4 mede 34,13 ms.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 254/271: trata-se de um lote de terreno sob o número 22, da quadra B, do loteamento denominado Parque das Laranjeiras, com a área de 516,53m², sem edificação, atualmente Rua Ewaldo Chabregas, 179 e 189, imóvel de propriedade de Sueli Araújo.

Consta, ainda, que o imóvel possui dois cadastros na Prefeitura Municipal: 54.25.18.0146.001 e 54.25.18.0132.001 (AV.09). O imóvel se encontra em bairro de padrão considerado como popular, com ruas asfaltadas, redes de água/esgoto e energia elétrica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal, cobertura de internet, com creche municipal, UBS, próximo à UPA – Unidade Pronto Atendimento, com linha de transporte coletivo, distante do centro comercial da cidade em cerca de 2,5km.

LOTE 22 A - Inscrição cadastral 54.25.18.0146.001 - Proprietária Sueli Araújo Rua Ewaldo Chabregas, 189 – lote 22 A – Parque das Laranjeiras Terreno com 273,21m² e área construída de 186,17m² - O lote 22 A possuía uma casa de padrão popular, que se encontra atualmente em reforma e ampliação. Consta na certidão imobiliária Area de 186,1700m², area do lote 186,1700m² Consta Cadastro - TRANSFERÊNCIA DE PROJETO 07/03/2017 TRANSFERIDO O PROJETO DESMEMBRAMENTO PROTOCOLO 2316/2012, APROVADO EM 29/02/2012 N DE ORDEM 4129 DE MARIA GERALDA DA SILVA ARAUJO E OUTROS PARA SUELI ARAUJO CONFORME PROCESSO 3153/2017 (TERESA,14/10/2020 14:38:48). **AVALIADO: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), em setembro de 2023 – Fls. 254/271.**

LOTE 22 B - Inscrição cadastral 54.25.18.0132.001 - Proprietária Sueli Araújo Rua Ewaldo Chabregas, 179 – lote 22 B – Parque das Laranjeiras Terreno com 243,32m² e área construída de 249,67m² - Utilização religiosa - O lote 22 B possui uma construção religiosa, em alvenaria, muito bem-acabada. Consta na certidão imobiliária: Area de 182,0700m², area do lote de 249,6700m² Consta: 29/02/2012 - APROV PROJ DESM PROT 2316/2012 N DE ORDEM 4129 PERMANECEU O CAD 0146-001 E CRIOU O CAD 0132-001 (TERESA, 19/04/2012 09:28:09) ** 08/10/2014 - REVALIDADA A DATA DE APROVACAO DO PROJETO DESMEMBRAMENTO PROTOCOLADO SOB N 2316/2012 APROVADO EM 29/02/2012 N DE ORDEM 4129 CONFORME PROCESSO 14402/2014 (TERESA, 22/10/2014 08:50:07) **AVALIADO: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em setembro de 2023 – Fls. 254/271 .**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais) em setembro de 2023 – Fls. 254/271 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 272/274.

DEPOSITÁRIO: POSSUIDOR

Localização: Rua Ewaldo Chabregas, nº 189 (lote 22 A) e n.º 179 (lote 22 B) Parque das Laranjeiras, Mogi Mirim/SP.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 184/185, devidamente averbado na AV.16. Consta **AV.12** – a informação de **AJUIZAMENTO** do processo exequendo. Consta **AV.15** – a informação de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** processo 100528-97.2020.8.26.0363 e posterior **PENHORA** na AV.17. Consta **AV.18** – a informação de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** processo 1000461-35.2020.8.26.0363. Consta **AV.19** – **PENHORA** no processo 0001887-31.2022.8.26.0363. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, constam débitos fiscais em aberto para os imóveis, contudo não foi possível acessar os valores, que são passados apenas presencialmente. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. 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.

A CONSTRUÇÃO consta regulamentada na municipalidade, contudo, não está averbada na matrícula, sendo de responsabilidade do arrematante a sua regularização inclusive ao pagamento de qualquer tributo.

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\$ 56.555,07 (cinquenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e sete centavos) em julho de 2024 – fls. 280.

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:*** “Agravado 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 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, 23 de setembro de 2024.

Dra. Fabiana Garcia Garibaldi
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754