

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

O Exmo. Sr. Dr. Matheus Romero Martins, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras 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: 1005295-18.2022.8.26.0038

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESA CONDOMINIAL.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ANGRA DOS REIS, inscrito no CNPJ/MF 36.711.974/0001-20, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ERISON BUENO MODESTO, inscrito no CPF/MF 474.284.168-92.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

DO CERTAME

PRAÇA ÚNICA Iniciará no dia 11/11/2024 às 16h10min e encerrará no dia 11/12/2024 às 16h10min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 123.018,82 (CENTO E VINTE E TRÊS MIL E DEZOITO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS).

Conforme decisão fls. 359/360 e 424- ADVIRTO que, em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada; não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto à CEF, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária; bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias), devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DO COMPROMISSÁRIOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONFORME DESCRITO NA MATRÍCULA 61621 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE ARARAS/SP A UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 301, localizado no 2º pavimento do bloco 17, no Condomínio Residencial Parque Angra dos Reis, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Avenida Presidente Costa e Silva, nº 503, sendo que referida unidade localiza-se no fundo e do lado esquerdo para quem entra no respectivo bloco, possuindo, sala de estar/jantar,

quarto 1, quarto 2, um banho social, circulação, cozinha/área de serviço, com área privativa coberta padrão de 39,300 metros quadrados, área total privativa de 39,300 metros quadrados, área real de estacionamento de 13,500 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 44,774 metros quadrados, área real total de 97,574 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,1788137%, onde se acha incluído o direito de uso de uma vaga descoberta de estacionamento para guarda de veículo de passeio, tamanho pequeno e médio, identificada pelo nº 199, e uma vaga descoberta para moto identificada como M-23; cadastrada na Prefeitura local sob nº 21.2.05 57.003, unidade 265.

AVALIADO: R\$ 126.000,00, em 07/2023 – homologado as fls. 359/360, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: ERISON BUENO MODESTO, inscrito no CPF/MF 474.284.168-92.

Matrícula: 61.621 do CRI de Araras/SP

Código municipal: 21.2.05.57.003.265.001

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 208/209, devidamente averbado na **AV.07**. Consta **R.05 – “ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA”** em favor de **Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04**. O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia**. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal (fls. 245/247) **Conforme extrato fornecido pelo credor fiduciário fls. 422/423 em outubro de 2024 consta as cotas em aberto do contrato de financiamento o aporte de R\$ 15.043,02 com total da dívida do contrato R\$ 114.894,96 (cento e quatorze mil oitocentos e noventa e quatro reais e noventa e seis centavos)**. 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.

Débitos municipais no montante de R\$ 1.956,82, que deverão ser quitados, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante, fls. 401.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 6.167,04 (seis mil, cento e sessenta e sete reais e quatro centavos) maio/2024 – fls. 358.

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: 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. Conforme decisão de fls. 327/328 em especial ao item 2.1: “...*as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias, devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante*”.

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.

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 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.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754