

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira 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: 0011442-17.2016.8.26.0320

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – NOTA PROMISSÓRIA

EXEQUENTE: BENTOMAR INDUSTRIA E COMERCIO DE MINÉRIOS LTDA, CNPJ/MF Nº 56.558.703/0001-94, POR SEU REPRESENTANTE LEGAL.

EXECUTADO: JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DE OLIVEIRA CPF/MF SOB O Nº 040.848.618-04.

INTERESSADOS:

- ✓ NELI ROSSI GONÇALVES DE OLIVEIRA, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.206.788-86
- ✓ Municipalidade de São Paulo, CNPJ: 46.395.000/0001-39
- ✓ EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE, CNPJ: 04.009.662/0001-83
- ✓ Agravo de Instrumento - 2324625-54.2024.8.26.0000 - 17ª Câmara de Direito Privado
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 18/03/2025 às 13:00 horas e encerrará no dia 21/03/2025 às 13:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$768.788,96 (setecentos e sessenta e oito mil, setecentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos), para novembro 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 21/03/2025 às 13:00 horas e se encerrará no dia 24/04/2025 às 13:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 461.273,37 (quatrocentos e sessenta e um mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e sete 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 N° 101.735 DO 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – um apartamento n. 127 (cento e vinte e sete), localizado no 12° pavimento do “EDIFÍCIO PARADISE GARDEN RESIDENCE”, situado na Rua Sampaio Viana n. 425, no 9° subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 59,360m², área comum de 70,202m², nela incluindo o direito de uso indeterminado de 02 (duas) vagas de garagem, a área total de 129,562m² e a fração ideal de 0,5105% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

Localização: Rua Sampaio Viana nº 425, apartamento 127, pavimento 12, Edifício Paradise Garden Residence, Vila Mariana, São Paulo/SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO DA SRA. TÁSSIA ANA TOSETTO Fls. 1369/1448:

O apartamento flat, objeto de análise, é composto por sala de estar, cozinha americana, área de serviço (integrada a cozinha), 2 (dois) dormitórios, sendo um deles suíte, 1 (um) banheiro social e sacada coberta. Com acesso ao apartamento por meio de fechadura eletrônica, assim como geralmente se apresenta em apartamentos flats. Conta ainda como direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem indeterminadas. a área útil do apartamento de 60,00m².

O apartamento, em sua área interna não apresenta infiltrações ou fissuras nas paredes, necessitando apenas de reparos simples como manutenção da pintura e reparo em moldura da porta do banheiro suíte. O que caracteriza o imóvel, em sua totalidade, BOM quanto ao estado de conservação. O padrão de acabamento é normal, ou seja, os materiais construtivos empregados e as peças fixas utilizadas, são de valor médio no mercado.

O imóvel objeto de análise está situado no bairro Paraíso, fazendo divisa com o bairro Vila Mariana e Jardim Paulista, região privilegiada na Zona Sul de São Paulo. O bairro é considerado bom em relação a infraestrutura urbana, apresentando boa quantidade de mercados, padarias e serviços em geral, que contribuem para atender a demanda dos moradores e transeuntes do local. Apresentando desde opções de lazer, pontos turísticos, acesso ao transporte público e faculdades próximas, contribuindo para que a região seja um bom lugar para morar ou investir. O imóvel de matrícula 101.735 se encontra ocupado.

AVALIADO R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em março de 2024 – Fls. 1405 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula nº 101.735 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

Contribuinte: 036.038.0352-3

DEPOSITÁRIO: JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DE OLIVEIRA CPF: 040.848.618-04

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe. Conforme consulta na Municipalidade de São Paulo, não há débitos em aberto. 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 há processo trabalhista** em trâmite em face ao executado que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de fls. 1546/1548: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

Constatação, fls 1045: Rejeito a alegação de nulidade da penhora em virtude da ausência de intimação pessoal do cônjuge do executado, uma vez que referida comunicação tem por finalidade reservar aos coproprietários a discussão no que tange ao recebimento de sua cota parte em caso de arrematação do bem. Desse modo, ao contrário do alegado, aos coproprietários e credores, essa intimação é feita apenas quando o bem for levado a praça (CPC, art. 889, II e V), cabendo a intimação, no momento da penhora, apenas ao próprio executado. 2- Rejeito a arguição de nulidade de penhora de bem do cônjuge, a um, porque a legitimidade para argui-la, a rigor, é do próprio cônjuge, pela via ordinária processual adequada; a dois, porque na forma do artigo 843, do CPC, o bem deve ser vendido de forma integral, reservando-se, quando o caso, a meação do cônjuge no produto da arrematação

Consta no fólio real R.4 que o bem é de propriedade de Neli Rossi Gonçalves de Oliveira – CPF/MF: 147.206.788-66 casada sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente edição da Lei 6.515/77 com José’ Augusto Gonçalves de Oliveira, CPF/MF: 040.848.618-04

Observação: Artigo .1667 CC “... O regime de comunhão universal importa a comunicação de todos os bens presentes e futuros dos cônjuges e suas dívidas passivas...”

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\$ 894.660,94 (oitocentos e noventa e quatro mil e seiscentos e sessenta reais e noventa e quatro centavos, 09/2023 – fls.931.

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.

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 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 22 de novembro de 2024.

Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754