

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. MARCIA YOSHIE ISHIKAWA, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Valinhos 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: 1004237-60.2017.8.26.0650.

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – DILIGÊNCIAS

Processo originário nº 1000908-60.2016.8.26.0008- Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis
EXEQUENTES: JOSÉ MANOEL FERNANDES DE MENEZES, CPF/MF sob nº 818.277.928-68; ISABEL DORTA DE OLIVEIRA DE MENEZES, CPF/MF sob nº 003.486.138-65 e LORETO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF sob nº 08.261.206/0001-87, por intermédio de seu representante legal.

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE RUY LUIZ BACCARAT MONTEIRO, CPF/MF sob nº 559.811.868-87, por seu representante legal; MARIA ELIZABETH NUNES MONTEIRO, CPF/MF sob nº 038.502.058-94 e STUDIO R. ELETRONICA LTDA, CNPJ/MF sob nº 59.307.934/0001-13 e coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Valinhos, CNPJ/MF nº 07.257.770/0001-63, na pessoa do procurador.
- ✓ Gabriela Nunes Monteiro Saraiva, inscrita no CPF/MF sob nº 153.876.558-61.
- ✓ Samuel Nunes Monteiro, inscrito no CPF/MF sob nº 271.493.198-74.
- ✓ Tarcila Nunes Monteiro Polli, inscrita no CPF/MF sob nº 268.720.588-54.
- ✓ Francisco Nunes Monteiro, inscrito no CPF/MF sob nº 294.465.198-61.
- ✓ Processo nº 1000908-50.2016.8.26.0008 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1002249-07.2015.5.02.0710 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1001869-81.2015.5.02.0710 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1010508-23.2016.8.26.0003 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1001862-65.2015.5.02.0718 em trâmite na 18ª Vara do Trabalho da Zona Sul- TRT 2ª Região- São Paulo/SP.

- ✓ Processo nº 1000928-24.2016.5.02.0702 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1001586-09.2016.5.02.0715 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1001937-55.2015.5.02.0702 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1000856-40.2016.5.02.0022 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1002039-50.2016.5.02.0614 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1001896-91.2015.5.02.0701 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.
- ✓ Processo nº 1002022-11.2015.5.02.0712 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 18/03/2024 às 14h30min e encerrará no dia 21/03/2024 às 14h30min. **DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.158.997,01 (um milhão, cento e cinquenta e oito mil, novecentos e noventa e sete reais e um centavo)**, para janeiro de 2025, 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 21/03/2024 às 14h30min e se encerrará no dia 24/04/2024 às 14h30min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 695.398,20 (seiscentos e noventa e cinco mil, trezentos e noventa e oito reais e vinte 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: PRÉDIO RESIDENCIAL situado à Rua R-20, nº 411, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com a área construída de 148,45m², edificado no lote de terreno designado “F-4-F”, do loteamento denominado “VALE VERDE”, com as seguintes medidas e confrontações: 30,00m de frente para a mencionada via pública; 30,00m do lado direito (de quem da referida Rua olha para o imóvel), confrontando com o lote “F-3-F”; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote “F-5-F”; e 30,00m nos fundos, confrontando com o Sistema de Recreio, com a área total de 900,00m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Conforme informações trazidas pelo perito avaliador: “O imóvel está localizado na Rua Nelson Cremasco, nº 411, Bairro Vale Verde. As principais vias de acesso a localidade são a Rodovia Anhanguera e Avenida Arquiteto Clayton Alves Corrêa. O imóvel é composto por quatro dormitórios, sendo três suítes, duas amplas salas – estar e

jantar, cozinha, sala de tv e banheiro social. Outras características do imóvel e sua localidade: Área útil de construção de 303m² (total – conforme IPTU); Área do terreno 900m²; Matrícula 17.617 do CRI de Valinhos; Código Inscrição Municipal: 1005800; Padrão construtivo médio; Idade aparente 30 anos; Apresenta reformas e ampliação; Casa de fundos com aproximadamente 40m² (inclusa no total); Caso de fundos composta de quarto, sala e banheiro; Piscina e área de lazer inclusas na metragem; Amplo quintal com gramado; Uso de alambrados para fechar o imóvel; Região com grande demanda de apartamentos a venda/locação.”

AVALIADO: R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais), em março de 2020 – Fls. 249/274, valor homologado em decisão de fls. 354/355, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 17.617 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Valinhos/SP.
Código Cartográfico: 1005800.

DEPOSITÁRIA: MARIA ELIZABETH NUNES MONTEIRO, inscrita no CPF/MF sob nº 038.502.058-94.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nelson Cremasco, nº 411, Bairro Vale Verde, CEP 13279-082, Valinhos/SP.

Constatação executados intimados às folhas 71/72 e 91, certidão de óbito de Ruy Luiz Baccarat Monteiro às folhas 287 – Conforme decisão de fls. 299 - Inclua-se o espólio do executado Ruy Luiz Baccarat Monteiro no polo passivo dos presentes autos, representado pela viúva Maria Elizabeth Nunes Monteiro, também executada e o ofício de fls. 350 – processo de origem 1000908-60.2016.8.26.0008 consta que o espólio foi devidamente cadastrado no polo passivo e ratificado na decisão de fls. 354/355. Consta às folhas 959/961 julgamento definitivo do agravo de instrumento de n.2220947-28.2021.8.26.0000, em que se reconheceu a possibilidade de penhora do bem imóvel de propriedade da executada (fls. 930/958).

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo originário, fls. 30/33 devidamente averbado na Av.8- **PENHORA** nos autos do processo nº 1000908-60.2016.8.26.0008 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP. Consta Av.4- **ARRESTO** nos autos do processo nº 1000908-50.2016.8.26.0008 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP. Consta Av.6- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1002249-07.2015.5.02.0710 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.7- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001869-81.2015.5.02.0710 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.9- **PENHORA** nos autos do processo nº 1010508-23.2016.8.26.0003 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara de São Paulo/SP. Consta Av.10- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001862-65.2015.5.02.0718 em trâmite na 18ª Vara do Trabalho da Zona Sul- TRT 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.12- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1000928-24.2016.5.02.0702 em

trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.13- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001586-09.2016.5.02.0715 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.14- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001937-55.2015.5.02.0702 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.15- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1000856-40.2016.5.02.0022 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.16- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1002039-50.2016.5.02.0614 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.17 e Av.18- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001937-55.2015.5.02.0702 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.19- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1001896-91.2015.5.02.0701 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Consta Av.20- **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo nº 1002022-11.2015.5.02.0712 em trâmite no Tribunal Regional do Trabalho- 2ª Região- São Paulo/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Valinhos, em 10 de janeiro de 2025, constam os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 45.540,99 (quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta reais e noventa e nove 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.

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.

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

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\$ 1.424.925,39 (um milhão e quatrocentos e vinte e quatro mil e novecentos e vinte e cinco reais e trinta e nove centavos) - setembro/2022 – fl. 644.

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, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN**

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 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 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 atendimento@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, 10 de janeiro de 2025.

Dra. MARCIA YOSHIE ISHIKAWA
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754