

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

O Exmo. Sr. Dr. LUCAS PEREIRA MOARES GARCIA, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas 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: 0028424-60.2007.8.26.0114

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: VIBRA ENERGIA S.A. (atual denominação PETRIBRAS DISTRIBUIDORA S/A) inscrita no CNPJ/MF 34.274.233/0001-02, por seu representante legal.

EXECUTADOS: CENTRO AUTOMOTIVO PIRANA LTDA, inscrita no CNPJ 00.598.304/0001-00 e REMILDO DE SOUZA, inscrito no CPF/MF 562.930.899-87.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Rio Claro, CNPJ/MF nº 45.774.064/0001-88, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 581/2002 em trâmite na 1ª Vara Cível de Rio Claro/SP.
- ✓ Processo nº 1486/06 em trâmite na 2ª Vara Cível de Piracicaba/SP.
- ✓ Processo nº 0051144-60.2003.8.26.0114, em trâmite na 8ª Vara Cível de Campinas
- ✓ Processo n. 0030842-10.2023.8.26.0114, em trâmite na 4ª Vara Cível de Campinas

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 12/05/2025 às 13:00 horas e encerrará no dia 15/05/2025 às 13:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.243.733,89 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, setecentos e trinta e três reais e oitenta e nove centavos), para março 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 15/05/2025 às 13:00 horas e se encerrará no dia 12/06/2025 às 13:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 621.866,94 (seiscentos e vinte e um mil, oitocentos e sessenta e seis reais e noventa e quatro 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: Matrícula 10.351 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Claro/SP. IMÓVEL: Um lote de terreno localizado nesta cidade, no Bairro Cachoeirinha, no loteamento denominado Recreio das Águas Claras, com nº 70, com frente para a rua Particular, entre a Estrada municipal e Ari Arruda, distante 138,00 metros, da Estrada Particular, com área de 5.800 metros quadrados, confrontando aos lados com os lotes nºs 69 e 71 e pelos fundos com Córrego Cachoeirinha. Contribuinte nº 06.21.007.0178.001.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – as fls. 534/535 – Lote de terra localizado no Recreio Águas Claras, com número 70, com frente para a Rua Particular **CUJA ÁREA SOMA 5.800M²**. Sobre o terreno **foi construído imóvel com área construída no montante de 326,00m²**, composta de sala de jantar, estar, sala de TV copa cozinha, lavanderia e quarto de depósito, sauna, banheiro e vestiário, 3 quartos e uma sala de estudo e banheiro. No andar superior está composto de 3 quartos, sendo uma suíte. Trata-se de imóvel residencial apresentado área construída contendo no **corpo principal residência assobrada** contendo: A construção está inserida em área de terreno de 5.800,00m², contendo área de residência igual a 241,00m², **somado área de piscina de cerca de 30,00m², área de churrasqueira de cerca de 28,00m², campo de futebol e área de estacionamento, toda área cercada com muro de divisa e portão de acesso.** Descrições das benfeitorias Pavimento superior: Na parte dos fundos foi erigido mais um andar que abriga os três quartos sendo uma suíte. Neste caso é composto o acabamento de piso cerâmico, parede em argamassa e massa corrida e teto em laje pintada. Pavimento térreo: composta de varanda na parte da frente e nos fundos junto à área de lavanderia, toda revestida em piso cerâmico, paredes em argamassa e massa corrida, e teto sem forro somente com madeira e telhas. Lavanderia, vestiário, sauna e WC, tudo com revestimento cerâmico nas paredes, pisos, e teto em laje pintada. Na sauna o teto apresenta revestido em cerâmica. Copa, cozinha e quarto de despensa, apresentam pisos e paredes revestidos em cerâmica, e teto em laje pintada. A sala de jantar e estar apresenta piso cerâmico, paredes em argamassa e massa corrida e teto revestido em madeira aplicado verniz. Os quartos, sala de estudo e sala de TV posicionada no andar térreo possuem revestimento em piso revestido, paredes em argamassa e massa corrida, e teto em madeira aplicado verniz. Possui piscina na área livre com dimensão de cerca de 8,0 x 3,00m. A área de churrasqueira possui revestimento cerâmico, piso e paredes (área de preparo de alimentação, e no restante inclui somente teto em madeira e cobertura em telhas de barro, totalizando área de 27.00m².

Localização: Rua Particular, 181 – Recreio Águas Claras – Rio Claro/SP

AVALIADO: R\$ 526.000,00 (quinhentos e vinte e seis mil reais), em fevereiro de 2010 – Fls. 542 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 10.351 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Claro/SP.
DEPOSITÁRIO: REMILDO DE SOUZA, CPF: 562.930.899-87

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 284/288 – Consta AV. 05 – **HIPOTECA** dado em primeira e especial em favor da Petrobras Distribuidora S/A. Consta R.06 - **PENHORA** nos autos do processo 581/2002 em trâmite na 1ª Vara Cível de Rio Claro/SP. Consta AV.07 – **BLOQUEIO** da presente matrícula nos autos do processo 1486/06 em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Rio Claro, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, conforme consulta em 10 de fevereiro de 2025. 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.

Conforme decisão de fls. 1636/1637: 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

Consta ordem de vedação de participação de RVM GESTÃO EMPRESARIAL ECOBRANÇAS LTDA., na forma artigo 897, do CPC., folhas 1636/1637

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\$ 4.751.696,19 (quatro milhões, setecentos e cinquenta e um mil, seiscentos e noventa e seis reais, dezenove centavos) agosto/2024 – fls.1628.

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 BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

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.”(Agravado 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 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 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, 11 de março de 2025.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754