

4ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Exmo. Sr. Dr. Rodrigo Sette Carvalho, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista 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 nº 1007446-94.2024.8.26.0099

Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMINIO CONJUNTO HABITACIONAL PADRE ZECCHIN, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.047.397/0001-05, por seu representante legal.

Executado: MARIA LUCIA LOURENÇO SILVA, inscrita no CPF/MF sob nº 331.381.878-11.

Interessados:

- ✓ Prefeitura Municipal de Bragança Paulista – CNPJ/MF 46.352.746/0001-65, por seu procurador.
- ✓ Ocupante do bem
- ✓ CAIXA ECONOMICA FEDERAL - representando o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR – CNPJ/MF: 03.190.167/0001-50

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 23/04/2025 às 16:30 horas e encerrará no dia 23/05/2025 às 15h:40min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 50.994,97 (cinquenta mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e sete 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: DIREITOS (CONSTAM QUITADOS) QUE A EXECUTADA DETÉM SOBRE O IMÓVEL: uma unidade autônoma consistente de um apartamento identificado pelo número 62 (sessenta e dois) localizado no sexto pavimento do bloco 1 situado na rua Manoel André Barros, numero 196, do “Conjunto Habitacional Padre Zecchin”, com área privativa de 45,35m² (quarenta e cinco virgula trinta e cinco metros quadrados); área de uso comum de 57,3946m² (cinquenta e sete virgula três mil novecentos e quarenta e seis metros quadrados) e área total construída de 102,7446m² (cento e dois virgula sete mil quatrocentos quarenta e seis metros

quadrados); contendo 01 (uma) sala, 2 (dois) dormitórios, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 01 (uma) área de serviço, confrontando pela frente com a área externa comum do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento 61 do Bloco 1, do lado direito e aos fundos com área externa comum do condomínio, correspondendo a este uma fração ideal no terreno de 0,012658227%. O terreno a que se refere o empreendimento aqui informado assim caracteriza: um terreno, identificado como lote numero 01/23 (hum vinte e três), da quadra numero 22 (vinte e dois), com a área de 4.870,10m² (quatro mil, oitocentos e setenta virgula dez metros quadrados), formado pela anexação dos lotes numero 1 (hum) a 23 (vinte e três), da mesma quadra número 22 (vinte e dois), situado no loteamento denominado “BRAGANÇA PAULISTA – LU”, Bairro da Água Clara, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Localizado com frente para a Rua Doze, onde mede 16,16 (dezesesseis metros e dezesseis centímetros) em linha reta mais 14,14m (catorze metros e catorze centímetros) em curva, do lado direito de quem da referida rua olha para a quadra, confrontando com a Rua Três e mede 176,00 (cento e setenta e seis metros) em linha reta deflete à esquerda e segue 25,60 (vinte e cinco metros e sessenta centímetros) em linha reta, onde confronta com o lote número 24 (vinte e quatro), deflete à esquerda e segue 185,00 (cento e oitenta e cinco metros) em linha reta, onde confronta com o imóvel de propriedade da SOCOHAB – Sociedade Comunitária de Habilitação Popular de Bragança Paulista, deflete à esquerda onde encontra o ponto de inicio dessa descrição.

Localização: Rua Manoel André de Barros, 196, Apto. 62, 6º Pav., Bloco 1, Conjunto Habitacional Padre Zecchin, Bragança Paulista/SP.

Avaliação/constatação por oficial de justiça fls. 290: O apartamento possui dois quartos, uma sala, uma cozinha, uma pequena lavanderia e uma vaga para garage de um carro pequeno. O acabamento é de média qualidade.

AVALIADO por R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em janeiro de 2025 – fls. 290.

Depositário: Executada sra. MARIA LUCIA LOURENÇO SILVA - CPF/MF 331.381.878-11, intimada na localização do bem.

(Constatação, executada devidamente intimadas da penhora e avaliação, conforme folhas 290,333 e 334)

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe – fls. 272, realizada em 26/11/2024, certidão de penhora 282/283, devidamente averbado em **Av. 3**. Não foi possível consultar a existência de débitos junto à prefeitura municipal de Bragança Paulista/SP. Consta em **R.2 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, representando o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR sobre o imóvel, no entanto o contrato encontra-se quitado conforme declaração que se extraí de fls. 263.** 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 não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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 c/c art. 908, § 1º, do CPC.

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.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 11.893,45 (onze mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e cinco centavos) outubro de 2024 – Fls. 270.

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 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, conforme decisão de fls. 167/170: O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento. 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.

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, 14 de abril de 2025.

Dr. Rodrigo Sette Carvalho
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754