

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. Paulo César Batista dos Santos, Juiz de Direito da 5ª 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: 0013938-31.2011.8.26.0114

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

EXEQUENTE: BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrito no CNPJ/MF 03.767.538/0001-14, por seu representante legal.

EXECUTADOS: LUCIA DIVINA CHIOQUETTI - CPF/MF 962.738.798-34.

INTERESSADOS:

- ✓ Celso de Moraes - CPF/MF 755.271.208-25;
- ✓ Banco Santander Brasil S.A. - CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, atual incorporador do Banco ABN Amro Real S.A. - CNPJ/MF 33.066.408/0001-15;
- ✓ Oliveira Trust Dtvn S.A. - CNPJ/MF 36.113.876/0001-91;
- ✓ Município de Campinas – CNPJ/MF 51.885.242/0001-40, por seu procurador municipal.
- ✓ Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. – SANASA - CNPJ/MF 46.119.855/0001-37;
- ✓ Processo nº 0055700-46.2006.5.15.0021, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Jundiaí, ajuizado por: Helizabeth Matias Lobo Rodrigues - CPF/MF 914.670.806-59, Lusineth da Silva Pereira Araujo - CPF/MF 102.643.998-11, Mardilene de Oliveira - CPF/MF 129.344.978-44;
- ✓ Processo nº 1030766-46.2015.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara de Famílias e Sucessões de Campinas, ajuizado por Celso de Moraes CPF/MF 755.271.208-25.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 11/11/2024 às 13h20min e encerrará no dia 14/11/2024 às 13h20min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.228.303,35 (um milhão, duzentos e vinte e oito mil, trezentos e três reais e trinta e cinco centavos), para setembro 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 **14/11/2024 às 13h20min** e se encerrará no dia **11/12/2024 às 13h20min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 982.642,68 (novecentos e oitenta e dois mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos), obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º** do Código de Processo Civil, no qual o **deságio de 60% do valor da avaliação**, refere-se apenas a **cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO RESIDENCIAL (Av.02) com a área total de 250,00ms² (pavimento térreo com 151,79ms² e pavimento superior com 98,21 ms²), o qual recebeu o nº “318” (trezentos e dezoito) pela Rua Marina Vieira de Carvalho Mesquita e o respectivo certificado de conclusão nº 01265/3 (Av. 02 – 28/01/2004) e seu respectivo LOTE DETERRENO, nº “35” (trinta e cinco), localizado na quadra “L”, do loteamento “Vila Brandina”, quarteirão 3.367 do cadastro municipal, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, fazendo frente para a Rua Marina Vieira de Carvalho Mesquita, com a área de 450,00 ms², resultante da anexação do primitivo lote 35 com a 2ª faixa de passagem de pedestres da mesma quadra, medindo e confrontando: 15,00 ms de frente para a mencionada via pública; 30,00ms do lado direito, de quem do imóvel olha para a frente, confrontando com terreno do prédio nº 330 da mesma rua (lote nº 36); 30,00 ms do lado esquerdo, onde confronta com o terreno do prédio nº 300, também da mesma rua (lote 34); e nos fundos mede 15,00 mts, confrontando com o lote nº 12 e com a primeira faixa da passagem para pedestres. Cadastro Municipal nº 3424.11.77.0202.01001.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: que o imóvel possui area edificada de 270,00 metros quadrados e area de terreno de 450,00 metros quadrados. Consta que a edificação está em estado de conservação regular e com as características: cobertura com telhas de barro sobre estrutura de madeira, esquadrias metálicas e de madeira, piso cerâmico e laminados de madeira, paredes revestidas com argamassa de areia, cimento e cal, sendo que as áreas frias são revestidas com azulejos cerâmicos, instalação elétricas e hidráulicas em funcionamento, laje concreto pré-moldado, pintura em látex PVA. O local é dotado de todos os melhoramentos públicos

Localização: Rua Marina Vieira de Carvalho Mesquita, 318, Vila Brandina, Campinas/SP.

AVALIADO: R\$ 796.431,39 (setecentos e noventa e seis mil, quatrocentos e trinta e um reais e trinta e nove centavos) em janeiro de 2016 – fls. 396/417) a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula nº 101.250 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta da referida matrícula imobiliária, conforme Av.01: a **SERVIDÃO DE PASSAGEM** em favor do Município de Campinas e da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. (SANASA/CAMPINAS); Av.05 : a **HIPOTECA** em favor de Banco ABN Amro Real S.A., cujos direitos foram cedidos à Exequente, conforme fls. 49-70 dos autos. Obs.: consta, às fls. 626-629 dos autos que o contrato de crédito garantido pela presente Hipoteca está liquidado; Av.06 : a **CUSTÓDIA DA HIPOTECA** de Av.05 pelo agente custodiante OLIVEIRA TRUST DTVMS/A; Av.07 : a **PENHORA EXEQUENDA**; Av.10 : o **BLOQUEIO** da presente matrícula, originário do processo nº 1030766-46.2015.8.26.0114, ajuizado perante a 3ª Vara de Família e Sucessões de Campinas por Celso de Moraes; Av.11 : a **PENHORA** extraída do processo nº 0055700-46.2006.5.15.0021, ajuizado perante a 2ª Vara do Trabalho de Jundiá, por Helizabeth Matias Lobo Rodrigues, Lusinethe da Silva Pereira Araujo e Mardilene de Oliveira.

Consta dos autos às fls. 438/441: notícia da existência de meação sobre o imóvel em benefício do titular de direito Celso de Moraes, originário da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável – Processo nº1023654-26.2015.8.26.0114, ajuizado perante a 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 59.769,11 (cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e nove reais e onze centavos), referentes a débitos tributários, débitos ajuizados – Processos nºs 1502647-71.2022.8.26.0 114, perante o Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP; 2021-2023, inscritos em dívida ativa; e ao exercício vigente, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Campinas/SP, em 03/10/2024.

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

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 704.565,52 (setecentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) - janeiro/2024.

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 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.

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 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, 02 de outubro de 2024

Dr. Paulo César Batista dos Santos
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754