

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: 0015649-23.2001.8.26.0114

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: R.M.R. LOTÉRICA LTDA – CNPJ/MF sob nº 04.084.154/0001-60, por seu sócio proprietário RODRIGO YOSHIKAWA – CPF/MF 168.497.198-58.

EXECUTADOS: ANNA MARIA SEIXAS RIBEIRO – CPF/MF 158.435.468-29, Espólio de PAULO AFFONSO CAMARA RIBEIRO – CPF/MF 017.531.268-00, com inventário concluído tendo a meeira ANNA MARIA SEIXAS RIBEIRO – CPF/MF 158.435.468-29 e Herdeiros: CHRISTIANE SEIXAS RIBEIRO ALVES - CPF/MF 278.769.608-20, RENATO SEIXAS RIBEIRO – CPF/MF 119.401.848-35, SHEILA SEIXAS RIBEIRO – CPF/MF 249.742.468-36 incluídos no polo passivo por força da decisão de fls. 436.

INTERESSADOS:

- ✓ Processo n.º 114.01.2012.033272-7/000000-000, em trâmite na 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP
- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ CONDOMÍNIO CHARLOTTE THOMAS E ANNE CHRISTINE - CNPJ/MF sob o n.º 55.640.106/0001-41
- ✓ Marco Antonio Santin Alves, CPF/MF: 819.467.838-20
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 13/01/2025 às 11h30min e encerrará no dia 16/01/2025 às 11h30min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 900.546,58 (novecentos mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta 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 **16/01/2025 às 11h30min** e se encerrará no dia **13/02/2025 às 11h30min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 540.327,94 (quinhentos e quarenta mil, trezentos e vinte e sete reais e noventa e quatro 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 Nº 119.415 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: APARTAMENTO N.º 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO CHARLOTTE ou BLOCO “A”, situado à Avenida Bem-Te-Vi nº 362, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UM APARTAMENTO com a área útil de 61,95m², área comum de 27,69m², área total construída com 89,64m², com uma fração ideal no terreno e demais coisas e partes comuns do edifício de 13,28m² ou 0,425%. Contribuinte nº 041.204.0025-5; E

MATRÍCULA Nº 119.416 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL: VAGA MÉDIA nº 30, da garagem localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO CHARLOTTE ou BLOCO “A”, situado à Avenida Bem-Te-Vi nº 362, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UMA VAGA com área útil de 12,00m², área comum de 19,00m², área total de 31,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,59m² ou 0,147%, no terreno e demais partes comuns do edifício. Contribuinte nº 041.204.0240-1.

Localização: Av. Bem-te-vi, 362, apartamento 31 bloco A e vaga de garagem n. 30 no 1º subsolo - Indianópolis, São Paulo/SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO FLS. 591/634: Segundo informações da administração, o imóvel possui uma sala de estar e jantar integrada, com varanda externa, cozinha e área de serviço, 1 banheiro e 2 dormitórios. Verificou-se que o Condomínio e os edifícios estão muito bem conservados, inclusive aparentando terem sido pintados recentemente (...) assim, conclui-se que o imóvel avaliado possui um Estado de Conservação Regular tipo “C”. Quanto à vaga de garagem, constante na matrícula 119.416, verifica-se que a mesma possui dimensões de 12,00m² (aproximadamente 2,60 x 4,60 metros), o que permite o estacionamento de um veículo automóvel tamanho médio, popular, não sendo possível o estacionamento de veículos tipo pick-up grandes ou vans. O padrão construtivo é simples. O condomínio possui brinquedoteca, playground, quadra, saguão, salão de festa e área verde externa.

AVALIADO: APARTAMENTO: R\$ 674.308,95 (seiscentos e setenta e quatro mil, trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos), em maio de 2022 – Fls. 618 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VAGA DE GARAGEM: R\$ 149.886,22 (cento e quarenta e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e vinte e dois centavos), em maio de 2022 – Fls. 618 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 824.195,17 (OITOCENTOS E VINTE E QUATRO MIL, CENTO E NOVENTA E CINCO REAIS E DEZESSETE CENTAVOS) a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologada às folhas 649/651

DEPOSITÁRIO: executados. Constatação: Conforme fls. 561 – todos os herdeiros foram devidamente citados. **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. **Os bens serão alienados de forma conjunta, não sendo permitido o desmembramento.**

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 283 devidamente averbado na AV3 das respectivas matrículas. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 199,47 (cento e noventa e nove reais e quarenta e sete centavos), conforme consulta em 05 de dezembro de 2024, em relação ao contribuinte: 041.204.0025-5. Não constam **DÉBITOS FISCAIS** em relação ao contribuinte: 041.204.0240-1. **Constam débitos de condomínio, informação obtida junto a administradora Anauate (anauate.com.br) Meses: novembro de 2023, dezembro de 2023, janeiro de 2024, fevereiro de 2024, março de 2024 e dezembro de 2024. – Valor da cota condominial R\$ 717,00, fundo de obras R\$ 30,00** 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 aos executados.

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.

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\$ 379.803,30 (trezentos e setenta e nove mil, oitocentos e três reais e trinta centavos) setembro de 2018 – fls.558.

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, 05 de dezembro de 2024

Dr. Paulo César Batista Dos Santos
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754