

## **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP**

O **Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0011179-09.2018.8.26.0451** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: THN FABRICAÇÃO DE AUTOPEÇAS BRASIL S.A**, CNPJ: 11.491.547/0001-53, na pessoa do seu representante legal;

### **Executados:**

- **JOB`S SOLUTIONS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA-ME**, CNPJ: 11.511.803/0001-27, na pessoa do seu representante legal;
- **CLAUDIO UDOVIC LANDIN**, CPF: 009.461.466-08;
- **FELIPE MARTINEZ PRADO**, CPF: 351.510.078-40;
- **LETÍCIA CARLA MUNIZ DA CONCEIÇÃO**, CPF: N/C;
- **MILENA MARTINEZ PRADO**, CPF: 292.846.088-80;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **AURÉLIO PAJUBA NEHME SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, CNPJ: 22.884.282/0001-69, na pessoa do seu representante legal;
- **CONDOMÍNIO JARDIM ACAPULCO**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **LUIZ AIRES DA SILVA**, CPF: 056.015.658-80 (**credor fiduciário**);
- **CIBELE CRISTINE REMONDES SEQUEIRA**, CPF: 140.163.298-09 (**credor fiduciário**);
- **2ª VARA CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA**, autos n. 0001783-13.2015.8.26.0451;
- **1ª VARA CRIMINAL, DO JURI E DAS EXECUÇÕES PENAIS DA 1ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO/SP**, dos autos n. 2009.61.81004904-5;
- **2ª VARA CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP**, autos n. 0005325-34.2018.8.26.0451;
- **4ª VARA FEDERAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, autos n. 0000422-16.2019.4.03.6102;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0039463-50.2017.8.26.0002.

**1º Leilão**

Início em 10/03/2023, às 16:00hs, e término em 14/03/2023, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 4.055.180,39, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2023.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 14/03/2023, às 16:01hs, e término em 04/04/2023, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.433.108,23, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**LOTE N. 08 DA QUADRA N. 02, DO LOTEAMENTO JARDIM ACAPULCO, SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP**, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Dr. Carlos Bandeira Lins (AV.01); por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando de quem da referida via pública olha para o terreno, pelo lado direito com o lote n. 07, pelo lado esquerdo com o lote 09, e pelos fundos com o lote 19, estando referido lote, sujeito às condições restritivas impostas pelo loteadores, por ocasião do registro do loteamento.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1420/1447):** Trata-se de um imóvel residencial, constituído por uma casa tipo sobrado, com salas, cozinha, lavabo, área de serviços, dependências de empregados, 5 (cinco) dormitórios com banheiros privativos (suítes), varandas, áreas externas com piscina, churrasqueira, edícula e garagem, com área construída de 762,32 m<sup>2</sup>, sobre um terreno com área total de 1.000,00 m<sup>2</sup>, designado como Lote nº 08 da Quadra 02 do Jardim Acapulco.

**Matrícula:** 87.859 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se à fl. 277 dos autos n. 0003691-37.2017.8.26.0451, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba e fl. 644 destes autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta, no **R.06, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Luiz Aires da Silva

Sequeira e Cibele Remondes Sequeira. Consta dos autos, fls. 1160/1664, a informação de que a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA CONSTANTE DO R.06 ESTÁ QUITADA**, conforme termo de quitação expedido pelos credores fiduciários, restando o cancelamento do gravame no CRI. Consta, no **R.07, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 2009.61.81004904-5, da 1ª Vara Criminal, do Juri e das Execuções Penais da 1ª Subseção Judiciária de São Paulo. Consta, no **R.09, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 0005325-34.2018.8.26.0451, da 2ª Vara Criminal do Foro da Comarca de Piracicaba/SP. Consta, na **AV.10, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 0000422-16.2019.4.03.61.02, da 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto/SP. Consta, na **AV.11, PENHORA**, derivada dos autos n. 0039463-50.2017.8.26.0002, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.12, RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS URBANÍSTICAS** impostas pelos loteadores, descrita no contrato padrão do processo de registro de loteamento.. Consta dos autos, fls. 1420/1447, a existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2207777-52.2022.8.26.0000, pendente de julgamento. Consta, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, autos n. 0004767-91.2020.8.26.0451, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba, em trâmite. Consta, **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. AREsp nº 2165865/SP, em trâmite. Consta, **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. AREsp nº 2165862/SP, em trâmite. Consta, **APELAÇÃO**, autos n. 1013349-63.2020.8.26.0451, a qual foi conhecida e dado provimento para reformar a sentença e condenar a embargante ao pagamento de honorários de sucumbência, pendente de certificação do trânsito em julgado;

**CONTRIBUINTE<sup>1</sup> nº:** 3-0768-008-000; em pesquisa realizada em 11 de janeiro de 2023, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 729.391,43. Consta dos autos, fl. 1656, a informação da existência de **débitos condominiais** no valor total de R\$131.709,55, para outubro de 2022.  
**DEPOSITÁRIO:** Milena Martinez Prado, coexecutada.

**Avaliação:** R\$ 4.000.000,00, em maio de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 2.566.001,24, em agosto de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

<sup>1</sup> <https://www.guaruja.sp.gov.br/servicos-online/>

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Conforme r. decisão de fl. 1.630: " Em caso de arrematação em hasta pública os débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN."

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

### ⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Piracicaba/SP, 11 de janeiro de 2023.

**Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva**

Juiz de Direito