

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PAULÍNIA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **META MANUTENÇÃO E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA, BEHNAM CHOVGHI IAZDI, ONADIR GONÇALVES DIAS** e interessado(s) titular de domínio **MARTA DAFFRE DARRÉ, GABRIELA ARGENTIN GONÇALVES DIAS, FELIPE ARGENTIN GONÇALVES DIAS, LOCATÁRIO/OCUPANTE DO IMÓVEL, CAETANO BERNARDES NEUBAUER, ANTÔNIO FERREIRA DE ANDRADE, SARA DE ALMEIDA ANDRADE**. O (a) Dr. (a) **LUCAS DE ABREU EVANGELINOS**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Paulínia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1001371-37.2015.8.26.0428** - ajuizado por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **07/04/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/04/2025 às 15:10** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/04/2025 às 15:10 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.



DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado à praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: LOTE SOB Nº 09 (NOVE), LOCALIZADO NA QUADRA "F", do loteamento denominado "Residencial Parque dos Resedás", zona urbana desta cidade e comarca de Campinas, 1ª Circunscrição Imobiliária, encerrando a área de 414,23m², medindo e confrontando: frente para a Rua 5, medindo 2,87m +5,13m em linhas curvas + 7,24m em linha reta, pelo lado esquerdo confronta com o lote 10 em linha reta de 28,70m, no fundo confronta com o lote 6 em linha reta 14,70m e pelo lado direito confronta com o lote 8 em linha reta de 26,10m. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um(a) Casa de alvenaria, com área total de 325,99m², de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. O imóvel avaliado constitui-se de 2 (dois) pavimento (s), possui estacionamento coberto, com as seguintes características do empreendimento: churrasqueira, piscina, academia, clube, quadra, salão de festas. É constituído(a) de 3 quartos, 3 suítes, 3 banheiros, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 sala de jantar, 1 sala de estar, 1 sala de TV, 1 área de serviço, 1 churrasqueira, 1 piscina, 1 quarto de empregada, 1 varanda (conf.fls.1137). **Cadastro**



Municipal sob o nº 373.816. Matriculado no 1º CRI de Campinas sob o nº 113.081.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 414,23m², a.c 325,99m², 3 dorms, 3 suites, Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tico-Tico, 183, Parque dos Resedás, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.9** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.10** INDISPONIBILIDADE expedida pela 13ª Vara Federal de Curitiba-PR, proc. 5049623-18.2018.4.04.7000. **AV.11** ARROLAMENTO.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.773.019,80 (um milhão, setecentos e setenta e três mil, dezenove de reais e oitenta centavos) para jun/2023 (conf.fls.1134-1169).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.900.414,64 (um milhão, novecentos mil, quatrocentos e quatorze reais, e sessenta e quatro centavos) - para mar/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO: **LOTE DE TERRENO Nº 13 DA QUADRA "E"**, do loteamento "Condomínio Residencial Parque Rio das Pedras", com as seguintes características: medindo 21,57m de frente para a Rua 03, nos fundos mede 40,83m onde confronta com Fazenda Rio das Pedras, por 70,00m de um lado em confrontação com o lote 12, e de outro lado 30,40m mais 45,45m confrontando com a Fazenda Rio das Pedras, com a área total de 2.560,00m². LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um(a) Casa padrão luxo, com área total de 750,00m², de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como reparos simples. O imóvel avaliado constitui-se de 2 (dois) pavimento (s), possui estacionamento coberto com 14 vagas, com as seguintes características do empreendimento: piscina, academia, quadra. É constituído(a) de 4 quartos, 4 suites, 8 banheiros, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 copa, 1 sala de jantar, 1 sala de estar, 1 sala de TV, 1 área de serviço, 1 churrasqueira, 1 piscina, 1 varanda (conf.fls.1062). **Matriculado no 2º CRI de Campinas sob o nº 26.111.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Casa Padrão Luxo, a.t 2.560,00m², a.c 750,00m², 4 quartos, 4 suites, Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Professor Duílio Ramos, 720, Residencial Parque Rio das Pedras, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.09** AJUIZAMENTO DE AÇÃO expedido nestes autos. **AV.10** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia da Comarca de Campinas-SP, proc. 26022015. **AV.11** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial de Paulínia-SP, proc. 1001475-29.2015.8.26. **AV.12** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia e Comarca de Campinas-SP, proc. 24952015004. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedida pela 13ª Vara Federal de Curitiba-PR, proc. 5049623-18.2018.4.04.7000. **AV.14** ARROLAMENTO DE BENS expedido pelo Ministério da Fazenda de Campinas-SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.427.310,92 (cinco milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, trezentos e dez de reais e noventa e dois centavos) para jun/2023 (conf.fls.1059-1096).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.817.273,53 (cinco milhões, oitocentos e dezessete mil, duzentos e setenta e três reais e cinquenta e três centavos) - para mar/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.



LOTE 3:

DESCRIÇÃO: PRÉDIO RESIDENCIAL com a área total construída de 176,37m², respectivo terreno e quintal, situado na Rua dos Alecrins, número 365 (trezentos e sessenta e cinco), nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, construído no lote de terreno n°. "13", da quadra "B", da Vila Elizabeth, medindo: 10,58m de frente para a mencionada via pública; 3,30m nos fundos, onde confronta com o lote 7; da frente aos fundos de um lado mede 35,80m, confinando com o lote 12; e de outro lado mede 37,60m, encerrando a área de 260,10m². LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um(a) Casa de alvenaria, com área total de 326,05m², de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre reparos simples e reparos importantes. O imóvel avaliado constitui-se de 2 (dois) pavimento (s), possui estacionamento descoberto com 3 vagas. É constituído(a) de com as seguintes observações: o prédio é composto de várias salas e banheiros, divididos entre o piso térreo e o piso inferior, necessita de pequena reforma e pintura (conf.fls.1101). **Matriculado no 1º CRI de Campinas sob o nº 113.964.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 260,10m², a.c 326,05m², Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Alecrins, 365, até 500/501, Cambuí, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.04** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.06** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.727.788,21 (três milhões, setecentos e vinte e sete mil, setecentos e oitenta e oito de reais e vinte e um centavos) para jun/2023 (conf.fls.1098-1132).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 3.995.636,88 (três milhões, novecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos) - para mar/2025 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

OBS: Defiro ainda o pedido para que seja inserido o registro de penhora no imóvel de matrícula nº 113.964 junto ao 1º CRI de Campinas SP, em razão do reconhecimento da fraude à execução e deferimento da penhora (conf.fls.930).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Lucas de Abreu Evangelinos

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Paulínia - SP.

