



#### **4ª Vara Cível do Foro de Campinas – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação dos executados **CREDIDEAL GESTÃO E ARRECAÇÃO EIRELI-ME e FRILA GERÔNIO CAMPELO SILVA**. O Dr. Fabio Varlese Hillal, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1010553-48.2017.8.26.0114** em que **CARNIELLI INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, move em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **03/02/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 06/02/2025 às 13h e 10min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/02/2025 às 13h e 10min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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 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](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Itapetininga, 117, Quadra 33, Lote 14, Cond. Aruã, Loteamento Parquelândia, Bairro Itapeti, Mogi das Cruzes/SP.

**DÉBITOS:** Constatam débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 67.069,34 (11/2024)**; Constatam débitos dos autos no valor de **R\$ 80.850,19 (10/2024-fls.612-617)**. 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 em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) 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 as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

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

**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 pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**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 a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**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 irretratável, 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). O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

**RELAÇÃO DO BEM: UM TERRENO COMPOSTO DO LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº 33,** do loteamento Cidade Parquelândia, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro do Itapati, neste município e comarca, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: faz frente para a Rua Itapetininga onde mede 10,00ms; da frente aos fundos de quem da mencionada Rua olha para o terreno mede 30,00ms, do lado direito, 30,00ms do lado esquerdo e 10,00ms nos fundos, confrontando a direita com o lote nº 13, à esquerda com o lote nº 15 e aos fundos com o lote nº 30, todos na mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 300,00m². **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** Um sobrado, com uma sala com 3 ambientes, cozinha, um lavabo, uma despensa, área com churrasqueira, fogão e forno a lenha, banheiro, garagem para três carros, tendo uma despensa, um escritório e um banheiro, 3 quartos, todos com suítes e varanda. Área construída 300,00m². **Cadastro Municipal sob nº 38.033.014.000-3. Matriculado no 2º CRI de Mogi das Cruzes sob o nº 44.133.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t 300,00m², a.c 300,00m², 3 quartos, garagem, churrasqueira, Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** **AV.7** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.8** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Natal/RN, proc. 0000113-08.2018.5.21.0003.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para out/2024 (conf.fls.622).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 2.012.200,00 (dois milhões, doze mil e duzentos reais) para nov/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

Presumem-se intimados 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 efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 8 de janeiro de 2025.

**Dr. Fabio Varlese Hillal**

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas – SP.