

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS para conhecimento de interessados e intimação dos executados **RG AUTO CENTER VEÍCULOS LTDA.** e **ESPÓLIO DE ROGÉRIO GUERREIRO NETTO**, bem como dos demais interessados.

Processo nº 0061440-83.1999.8.26.0114 - Execução de Título Extrajudicial. **Exequente:** BANCO SISTEMA S/A, (CNPJ/RFB nº 76.543.115/0001-94). **Executados:** RG AUTO CENTER VEÍCULOS LTDA. (CNPJ/RFB nº 52.622.305/0001-39) e ESPÓLIO DE ROGÉRIO GUERREIRO NETTO (CPF/RFB nº 867.160.428-49)

O MM. Juiz de Direito **Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e se interessar possa, que, com fulcro no art. 881, §1º, do Novo Código de Processo Civil, e regulamentado pelo Prov. CSM 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público leilão, para venda e arrematação, por intermédio da Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, e do portal de leilões da Pecini Leilões - WWW.PECINILEILOES.COM.BR, os imóveis abaixo descritos, de acordo com as regras a seguir expostas:

DOS IMÓVEIS

01) LOTE DE TERRENO Nº 15, resultante da unificação dos lotes nºs. 15, 16 e 16 da quadra 49, do Jardim Chapadão, em Campinas/SP, medindo: 16,68 metros de frente pela avenida Francisco José de Camargo Andrade; do lado esquerdo 22,20 metros pelo alinhamento da Avenida Brasil; 9,58 metros em curva na confluência das vias acima citadas; do lado direito 16,04 metros onde confronta com o terreno do prédio nº 985 da Avenida Francisco José de Camargo Andrade; e aos fundos 42,96 metros, confrontando com o terreno do prédio nº 1.869 da avenida Brasil, encerrando a área de 1.094,10 metros quadrados.

Conforme laudo de avaliação, sobre o imóvel encontram-se construídos os seguintes prédios:

- **Prédio do Escritório:** Edificação comercial tipo térrea com área total construída de 88,00m², contendo 1 sala, salão, copa, cozinha e 3 banheiros. Em bom estado de conservação. Construção não averbada na matrícula do imóvel.
- **Prédio dos Fundos:** Edificação comercial tipo sobrado, com área total construída de 73,00m², sendo constituída de 2 salas e 1 banheiro. Em estado regular de conservação. Construção não averbada na matrícula do imóvel.
- **Coberturas do Estacionamento de Veículos:** Duas coberturas simples com vigas e pilares de madeira e piso de concreto aparelhado, com área total construída de 560,00m². Em bom estado de conservação. Construção não averbada na matrícula do imóvel.

Dados do Imóvel:

- **Endereço:** Avenida Brasil, nº 1.851, esquina da Rua Francisco José de Camargo Andrade - Jardim Chapadão, Campinas/SP.
- **Matrícula Imobiliária nº 33.955** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Cadastro Municipal** nº 3412.24.97.0384.01001.
- **Débitos de IPTU: R\$ 708.679,47.** Valor para pagamento à vista, atualizado em 29/07/2024. Conforme relatório de débitos emitido pela PMC, além da dívida fiscal, recaem sobre o imóvel os seguintes valores: Honorários Advocatícios s/ IPTU ajuizado: R\$ 42.461,88; Emolumentos s/ IPTU ajuizado: R\$ 163,08; DARE s/ IPTU ajuizado: R\$ 8.492,38.

- **Avaliação: R\$ 5.230.896,99** (cinco milhões duzentos e trinta mil oitocentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos), devidamente atualizado até 30/07/2024 com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

02) LOTE DE TERRENO SOB Nº. 7 DA QUADRA 73 DO JARDIM ITAGUASSU, situado na Rua 52, medindo 10,00 de frente; igual largura nos fundos; 31,40ms de um lado; e 32,00 de outro, com a área de 317,00m², confrontando com os lotes 6, 8 e 24.

Informações Cadastrais:

- **Endereço:** Rua 52 do Jardim Itaguaçu - 2ª Parte - Bairro de Viracopos, Campinas/SP.
- **Matrícula Imobiliária nº 7.791** do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- **Cadastro Municipal** - indisponível;
- **Avaliação: R\$ 151.913,76** (cento e cinquenta e um mil novecentos e treze reais e setenta e seis centavos), devidamente atualizado até 30/07/2024 com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- **Atenção: imóvel situado em zona de invasão/ocupação irregular.**

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início no dia **9 de setembro de 2024**, às **15h00**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 dias**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação dois imóveis, seguir-se-á, sem interrupção, com a **2ª Praça**, a qual terá início no dia **12 de setembro de 2024**, às **15h00**, permanecerá aberta pelo período de **28 dias** e se encerrará no dia **10 de outubro de 2024**, a partir das **15h00**, ocasião na qual terá início o pregão virtual dos bens, sendo eles ofertados em tempo real, via internet, e pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, os valores dos lances mínimos serão equivalentes ao da avaliação atualizada dos imóveis. Na **2ª Praça**, nos termos do art. 891, § único, do Novo Código de Processo Civil, a alienação dos bens se dará pelo maior lance ofertado, desde que **igual ou superior ao montante de 50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, respeitadas as regras que versam sobre a expropriação de bem em condomínio.

A venda dos imóveis acima descritos será realizada na modalidade AD CORPUS, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no registro imobiliário.

DO ÔNUS

- 1) É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes sobre os bens não descritas neste edital e outras possíveis penhoras e indisponibilidade que possam constar na matrícula do imóvel.
 - a. Sobre o imóvel objetivado na Matrícula nº 33.955 do 2º CRI de Campinas/SP versa o Processo nº 1024393-86.2021.8.26.0114 - Ação de Usucapião, julgado improcedente conforme sentença de fls. 931/938. Referido processo encontra-se em grau de recurso, pendente de julgamento.
- 2) **IMÓVEIS OCUPADOS.** A desocupação deverá ser requerida pelo arrematante e será dele a responsabilidade de arcar com as eventuais custas e despesas que decorram desse ato.

- 3) A regularização de eventual construção não averbada nas matrículas dos imóveis será de responsabilidade exclusiva do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de tal ato.
- 4) Consta averbados na Matrícula nº 33.955 do 2º Cartório de Registro de Imóveis Campinas/SP os seguintes ônus:
- a. R.04 - Arresto - Processo nº 114.01.1998.002806-0 (135/98) - 5ª Vara Cível de Campinas/SP;
 - b. R.05 - Arresto - Processo nº 0035915-36.1998.8.26.0114 (1834/98) - 6ª Vara Cível de Campinas/SP;
 - c. R.06 - Penhora - Processo nº 696/96-9-RT - 5ª Vara do Trabalho de Campinas/SP - Cancelada pela Av.07;
 - d. R.08 - Penhora - Processo nº 0061440-83.1999.8.26.0114 (4188/99) - 2ª Vara Cível de Campinas/SP - Esta penhora embasa a realização das hastas públicas objetivadas neste edital;
 - e. R.09 - Arresto - Processo nº 914/04 (apenso ao 135/98) - 5ª Vara Cível de Campinas/SP;
 - f. Av.10 - Reconhecimento de sociedade conjugal bem integra patrimônio comum do casal (Regina Célia Gambaro e Rogério Guerreiro Netto) - Processo nº 114.01.1998.002806-0 (135/98) - Ref. R.04;
 - g. R.11 - Imóvel partilhado entre o casal divorciado na proporção de 50% para cada um - Processo nº 114.01.1998.002806-0 (135/98) - Ref. R.04;
 - h. Av.12 - Penhora de 50% do imóvel (de Rogério) - Processo nº 0010124-94.2000.8.26.0114 (114.01.2000.010124-2) - 9ª Vara Cível de Campinas;
 - i. Av.13 - Ajuizamento de ação - Processo nº 0015433-67.1998.8.26.0114 (114.01.1998.015433-7) - 10ª Vara Cível de Campinas/SP;
 - j. Av. 14 - Retificação do R.08 para constar que a penhora recaiu apenas sobre os 50% do executado Rogério - Processo nº 0061440-83.1999.8.26.0114;
 - k. Av.15 - anotação de exclusão da coproprietária Regina do Processo da Av.13 desta matrícula - Processo nº 0015433-67.1998.8.26.0114;
 - l. Av.16 - Cancelamento do Arresto de R.05 sobre os 50% da coproprietária Regina - Processo nº 0035915-36.1998.8.26.0114;
- 5) Consta averbados na Matrícula nº 7.791 do 3º Cartório de Registro de Imóveis Campinas/SP os seguintes ônus:
- a. R.04 - Arresto - Processo nº 114.01.1998.002806-0 (135/98) - 5ª Vara Cível de Campinas/SP;
 - b. R.05 - Penhora - Processo nº 0061440-83.1999.8.26.0114 (4188/99) - 2ª Vara Cível de Campinas/SP - Esta penhora embasa a realização das hastas públicas objetivadas neste edital;
 - c. Av.06 - Processo nº 0061440-83.1999.8.26.0114 - Retificação do R.05 para constar que a penhora recaiu apenas sobre os 50% do executado Rogério;
- 6) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados.
- 7) Débitos fiscais e tributários que eventualmente recaiam sobre os imóveis serão sub-rogados sobre o preço de arrematação, conforme previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e deverão ser conferidos pelos interessados antes da realização dos leilões.
- 8) Nos termos do art. 843 do Novo Código de Processo Civil, tendo a penhora recaído sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o imóvel será alienado em sua integralidade.
- a. Conforme estipulado no art. 843, parágrafo 1º, do Novo Código de Processo Civil, **os coproprietários possuem o direito de preferência** na arrematação do bem em condições de igualdade com terceiros.

- b. Nos termos do art. 843, parágrafo 2º, não será levada a efeito de expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA

- 1) Visitação dos imóveis deverá ser requerida por escrito, via e-mail direcionado ao endereço juridico@pecinileiloes.com.br;
- 2) As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do portal www.pecinileiloes.com.br, e serão conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509;
- 3) Os lances poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online www.pecinileiloes.com.br, mediante cadastramento prévio dos interessados. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM nº 1.625/09);
- 4) Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial Eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços;
- 5) A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (obtida em suas agências, ou pelo site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 19 do Prov. CSM nº 1.625/09), ou, ainda, no prazo de 24 horas após decisão judicial autorizando a venda por valor submetido à análise do juízo. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail juridico@pecinileiloes.com.br;
- 6) Nos termos do art. 884, par. único, do Novo Código de Processo Civil, a comissão devida à Gestora será de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluso no valor do lance, a qual será paga por meio de TED, no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, diretamente na conta da Leiloeira Oficial: Angela Pecini Silveira, CPF nº 095.973.048-64, Banco Itaú, Agência 3814, C/C nº 23.845-1. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail juridico@pecinileiloes.com.br;
- 7) Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, à Gestora será devido o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, montante esse a ser considerado custas processuais, conforme previsto pelo art. 826 do Novo Código de Processo Civil;
- 8) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação a prazo, sendo necessário o pagamento de sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, com o valor restante a ser pago em até 30 (trinta) meses, mediante correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Novo Código de Processo Civil);
- 9) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
 - a. até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
 - b. até o início do apregoamento virtual na segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado;

- 10) Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, ambas serão submetidas à apreciação do Juiz da causa, o qual decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Caso as propostas sejam em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (art. 895, §8º, do Novo Código de Processo Civil);
- 11) A carta de arrematação somente será assinada pelo Juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos Executados (art. 903, caput, do Novo Código de Processo Civil);
- 12) Não sendo efetuado o depósito da oferta, a Gestora comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando, também, os lançamentos imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no art. 903, §6º, do Novo Código de Processo Civil;
- 13) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente Ação de Execução ou no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Av. Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras - Campinas/SP, Telefone (19) 3295-9777, *WhatsApp* (11) 97577-0485, Portal de Leilões *Online* WWW.PECINILEILOES.COM.BR ou e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Nos termos do art. 889, incisos I e V, do Novo Código de Processo Civil, ficam os Executados, a coproprietária e os demais interessados **INTIMADOS** das designações feitas acima.

A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 30 de julho de 2024. **Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia** - Juiz de Direito - 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.