

Vara Cível do Foro da Comarca de Brodowski/SP

Edital de Leilão Eletrônico do Executado **Antônio Miguel Felipe Filho (CPF 744.703.298-00)**, sua cônjuge **Silvia Helena Martins Felipe (CPF 17.373.518-20)**, bem como os titulares de domínio **Antonio Piola (CPF 262.835.578-82)**, **Maria Helena Violin Piola (CPF 245.441.768-59)**, **João Carlos Piola (CPF 357.568.708-06)**, **Dagmar Bonicenha Piola (CPF 153.445.918-96)**, **Luiz Piola (CPF 262.835.658-91)**, **Delcira Calegari Piola (CPF 186.277.018-22)**, **Oswaldo Valentim Piola (CPF: 357.568.888-53)**, **Wanda (ou Vanda) de Lourdes Carreira Piola (CPF 549.591.448-15)**, **José Piola (CPF 262.835.308-34)** e **Clarice Marçal Piola (CPF 219.952.488-43)**, nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, requerida por **Condomínio Recanto Tranquilo**. Processo nº 1000313-26.2018.8.26.0094.

A Dra. **Carolina Nunes Vieira**, Juíza de Direito da Vara Cível do Foro da Comarca de Brodowski/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **14/11/23**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/11/23** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **17/11/23**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/12/23**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas a serem reajustadas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (composto pelo índice INPC).

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Lote 1 – Direitos possessórios sobre o Lote 02 ou Unidade Autônoma nº 02, da quadra A, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 2.657,00m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 79,01 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 03; 81,76 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 01; nos fundos mede 28,53 metros até o marco 10; daí, deflete com 4,82 metros até um ponto, confrontando com Martins Vasconcelos de Oliveira, correspondendo-lhe uma participação de 1.030,62m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 3.687,62m², a qual correspondente uma fração ideal de 2,36% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.205.1350.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 330.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 415.818,81. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 2 – Direitos possessórios sobre o Lote 05 ou Unidade Autônoma nº 05, da quadra A, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 2.234,51m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 65,69 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 06; 69,83 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 04; nos fundos mede 7,54 metros até o marco 09; daí, deflete com 25,72 metros até um ponto, confrontando com Martins Vasconcelos de Oliveira, correspondendo-lhe uma participação de 866,74m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 3.101,25m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,99% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.205.1200.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 280.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 352.815,96. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 3 – Direitos possessórios sobre o Lote 10 ou Unidade Autônoma nº 10, da quadra A, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.582,82m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 45,65 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 11; 50,13 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 09; nos fundos mede 30,74 metros até o marco 07; daí, deflete com 2,60 metros até um ponto, confrontando com Martins Vasconcelos de Oliveira, correspondendo-lhe uma participação de 613,96m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 2.196,78m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,41% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.205.0950.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 200.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 252.011,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 4 – Direitos possessórios sobre o Lote 12 ou Unidade Autônoma nº 12, da quadra A, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.401,34m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 43,06 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 13; 41,87 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 11 e 33,02 nos fundos onde confronta com Martins Vasconcelos de Oliveira, correspondendo-lhe uma participação de 543,56m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 1.944,90m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,25% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.205.0850.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 175.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 220.509,98. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 5 – Direitos possessórios sobre o Lote 13 ou Unidade Autônoma nº 13, da quadra A, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.440,47m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 44,24 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 14; 43,06 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 12 e 33,02 nos fundos onde confronta com Martins Vasconcelos de Oliveira, correspondendo-lhe uma participação de 558,74m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 1.999,21m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,28% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.205.0800.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 180.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 226.810,26. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 6 – Direitos possessórios sobre o Lote 1 ou Unidade Autônoma nº 01, da quadra B, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.416,62m², com a seguinte descrição: mede 26,85 metros de frente para a via do

condomínio denominado Rua A, 14,14 metros em linha curva, na confluência da rua A com a rua C; 31,00 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a rua C; 40,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 03 e 35,85 metros nos fundos onde confronta unidade residencial autônoma 02, correspondendo-lhe uma participação de 549,49m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 1.966,11m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,26% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.206.0800.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 178.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 224.290,15. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 7 – Direitos possessórios sobre o Lote 5 ou Unidade Autônoma nº 05, da quadra B, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.320,00m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua A, 44,00 metros do lado direito de quem da rua A olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 03; 40,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 07 e 33,00 nos fundos, onde confronta com unidade residencial autônoma 06, correspondendo-lhe uma participação de 512,01m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 1.832,01m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,17% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.206.0900.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 165.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 207.909,41. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 8 – Direitos possessórios sobre o Lote 2 ou Unidade Autônoma nº 2, da quadra C, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 2.473,35m², com a seguinte descrição: mede 33,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua B, 75,43 metros do lado direito de quem da rua B olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 01; 74,47 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma 03 e 33,01 metros nos fundos, onde confronta com Antônio Adami, correspondendo-lhe uma participação de 959,38m², nas coisas de uso comum, perfazendo uma área total de 3.432,73m², a qual correspondente uma fração ideal de 2,20% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.207.0050.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 310.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 390.617,67. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 9 – Direitos possessórios sobre o Lote 1 ou Unidade Autônoma nº 01, da quadra D, situada no Condomínio Recanto Tranquilo, em Brodowski/SP, dentro de uma área privativa de 1.582,62m², com a seguinte descrição: mede 31,00 metros de frente para a via do condomínio denominado Rua D, 14,14 metros em linha curva, na confluência da rua A e a rua D; 40,00 metros do lado direito de quem da rua D olha para o terreno, onde confronta com a unidade residencial autônoma 02; 31,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com a rua A e 40,00 metros nos fundos, onde confronta com Nelson Yasaamo Sameshima e Sérgio Perue Sameshima, correspondendo-lhe uma participação de 613,88m², nas coisas de

uso comum, perfazendo uma área total de 2.196,50m², a qual correspondente uma fração ideal de 1,41% no terreno. Sob inscrição nº 01.02.204.0500.001.

Avaliação – (fevereiro/2020) – R\$ 200.000,00 que atualizada até agosto/2023 perfaz R\$ 252.011,40. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Ônus – Consta na Av.3 (25/10/2018) penhora nos autos do processo nº 0000621-79.2018.8.26.0094 na Vara Cível do Foro de Brodowski, em favor de RM Comercial e Negócios Eireli Epp.

Os lotes descritos acima estão inseridos no Condomínio Recanto Tranquilo. O referido condomínio é fechado, localizado em área urbana, conta com rede de luz e água. Todos os lotes são constituídos na mesma matrícula nº 418 do 1º CRI de Brodowski/SP e não possuem edificações.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, os coproprietários, os titulares de domínio e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Brodowski, 31/08/2023.

Carolina Nunes Vieira
Juíza de Direito