



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados **ROSSI RESIDENCIAL S/A (CNPJ Nº 61.065.751/0001-80); ABEGUAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 13.546.522/0001-35); AISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 12.222.376/0001-20); SANTA ADELAIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 11.347.688/0001-05)**, bem como dos credores: **ERIC KELLER TAVARES DE CAMARGO (OAB/SP Nº 255.124); RENAN STRABELLI LEME (CPF Nº 310.981.418-81); JOANA UZEDA DELGADO (CPF Nº 314.451.538-82); LIBERTY SERVIÇOS AUXILIARES LTDA - ME (CNPJ Nº 10.764.133/0001-98); CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)** e do seguinte fiador: **CELENI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CNPJ Nº 14.464.387/0001-41)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Jose Fernando Steinberg, da 1ª Vara Cível - Foro de Campinas, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão Contratual com Restituição de Valores Pagos em fase de Cumprimento Provisório de Sentença, ajuizada por **MILTON SILVA JÚNIOR (CPF Nº 825.064.938-91)** e seu cônjuge **NANCY HERNANDEZ SILVA (CPF Nº 004.551.078-40)** em face de **ROSSI RESIDENCIAL S/A (CNPJ Nº 61.065.751/0001-80); ABEGUAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 13.546.522/0001-35); AISNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 12.222.376/0001-20)** e **SANTA ADELAIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ Nº 11.347.688/0001-05)**, nos autos do **Processo nº 0028681-36.2017.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL: Apartamento nº 53, localizado no 5º pavimento na torre A do Condomínio Rossi Ativa Villa Bella, construído com frente para a Rua Mário Giordano, nº 147, anteriormente denominado com Rua Trinta e Três, situado no Município e Comarca de Paulínia-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária de Campinas-SP, composto da seguinte forma: sala, sala de estar, suíte master, suíte 1, suíte 2, 2 lavabos, terraço, cozinha, área de serviço e área de circulação, com a seguinte localização e áreas: tomando-se por referência a Rua 33, localiza-se na parte posterior da torre, à esquerda de quem da citada rua olha para a torre, confrontando à esquerda com o da construção, pela frente com apartamento de final nº 1 e com área comum interna e externa, pelo lado direito com a área comum externa e pelos fundos com área comum interna, com a área privativa de 139,95m², área comum coberta e descoberta de 194,45m², perfazendo a área total de 334,40m², fração ideal do terreno 1,0754%, cabendo a essa unidade as vagas de garagem nº 131, 132, 180 situadas no subsolo.

Dados do Imóvel					
Contribuinte Municipal nº		42368-0			
Matrícula Imobiliária nº		36.942	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas		
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 01	04/01/18	Transporte de Hipoteca	-		Caixa Econômica Federal
Av. 02	03/07/19	Penhora Exequenda	Processo nº 0028681-36.2017.8.26.0114	Milton Silva Junior	
Av. 03	12/03/20	Penhora	Processo nº 0035620-32.2017.8.26.0114	Renan Strabelli Leme e Joana Uzeda Delgado	



OBS 01: De acordo com o laudo de avaliação, o apartamento possui 139m² de área útil, localiza-se na Torre A, na qual possui entrada social e de serviço, ambas as entradas possuem acesso por elevadores e, o imóvel encontra-se em condições de lançamento (sem acabamento), com ampla varanda Gourmet e 3 vagas de garagem coberta. O condomínio é composto de clube, piscina, sauna, academia, salão de festas grande, salão de festas gourmet, quadras de esportes e playground. O condomínio apresenta manutenção e está em bom estado de conservação.

OBS 02: De acordo com a decisão de fls. 763, foi deferido a inclusão do crédito do antigo patrono do exequente, no valor de R\$ 31.737,58 (fls. 760/761 - Abr/2020), referente aos honorários sucumbenciais da presente demanda.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 811.000,00 (Out/2019).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 830.123,70 (Abr/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito de IPTU: R\$ 2.095,39 (Abr/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R\$ 38.171,87 (Abr/2020). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor de arrematação serão de responsabilidade do arrematante

Débito Exequendo: R\$ 241.842,88 (Fls. 753 - Abr/2020).

02 - A 1ª praça terá início em 09 de junho de 2020, às 15 horas, e se encerrará no dia 12 de junho de 2020, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 12 de junho de 2020 às 15 horas, e se encerrará em 02 de julho de 2020, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

05 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (Art. 843, do CPC).

06 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente,



no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

07 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - 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 (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

10 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC)

12 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (art. 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º - CPC)

13 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 98513-2959. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 06 de maio de 2020.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOSE FERNANDO STEINBERG
JUIZ DE DIREITO