



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOÃO ANTÔNIO SIGNORELLI JÚNIOR (CPF/MF Nº 774.634.208-68)** e seu cônjuge **HAYDEE ZENILDE RANUCCI SIGNORELLI (CPF/MF Nº 778.263.618-34)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Euzy Lopes Feijó Liberatti, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DEGL'ARCHI (CNPJ/MF Nº 59.020.727/0001-83)** em face de **JOÃO ANTÔNIO SIGNORELLI JÚNIOR (CPF/MF Nº 774.634.208-68)** e seu cônjuge **HAYDEE ZENILDE RANUCCI SIGNORELLI (CPF/MF Nº 778.263.618-34)**, nos autos do **Processo nº 1054003-41.2017.8.26.0114**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

Lote 01 - Localização do Imóvel: Rua Emilio Henking, nº 96, Apto. nº 102 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, CEP: 13070-261 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento designado pelo nº 102 no 10º andar do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, situado na Rua Emilio Henking, nº 96, na cidade de Campinas, contendo entrada social; sala de estar; sala de TV; escritório; varanda; sala de jantar; banheiro conjugado com lavabo; banheiro social; hall íntimo; 03 dormitórios; sendo 01 com sacada e 01 suíte contendo saleta, sacada; vestir; banheiro privativo; copa/cozinha; entrada de serviço; área de serviço; despejo e W.C, com as seguintes áreas: área real – área útil de 199,25m²; área comum de 63,7663m²; área total de 263,0163m²; área equivalente de construção – área útil de 189,625m²; área comum de 57,3912m²; área total de 247,0162m²; Fração ideal no terreno: 57,4967m² ou 4,515%.

Dados do Imóvel				
Código Cartográfico nº		3414.22.35.0059.01020		
Matrícula Imobiliária nº		73.414	2º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	17/05/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1054003-41.2017.8.26.0114	Condomínio Residencial "villa Degl'archi"

OBS 01: O apartamento é composto por entrada social, sala de estar, sala de TV, escritório, varanda, sala de jantar, banheiro conjugado com lavabo, banheiro social, hall íntimo, 03 (três) dormitórios sendo 01 (um) com sacada e 01 (uma) suíte contendo sacada; saleta; vestir, banheiro privativo, copa/cozinha, entrada de serviço, área de serviço, despejo e WC (Avaliação às fls. 235/245).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 772.892,80 (Set/2019 – Avaliação às fls. 235/245).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 979.702,25 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: R\$ 262.273,59 (Mar/2023) – R\$ 208.943,43 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 53.330,16 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Rua Emilio Henking, nº 96, Vaga de garagem nº 36 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, CEP: 13070-261 - **Descrição do Imóvel:** Vaga de garagem designada pelo nº 36 no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, situado na Rua Emilio Henking, nº 96, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: área real – área útil de 9,90m²; área comum de 11,892m², área total de 21,792m²; área equivalente de construção – área útil de 5,94m²; área comum de 7,1352m²; área total de 13,0752m²; fração ideal no terreno: 3,0434m² ou 0,239%.

Dados do Imóvel				
Código Cartográfico nº		3414.22.35.0059.01056		
Matrícula Imobiliária nº		73.415	2º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	24/08/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1054003-41.2017.8.26.0114	Condomínio Residencial "villa Degl'archi"

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 50.000,00 (Set/2019 – Avaliação às fls. 235/245).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 63.378,92 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 3.023,46 (Mar/2023) – R\$ 2.751,54 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 271,92 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 03 - Localização do Imóvel: Rua Emilio Henking, nº 96, Vaga de garagem nº 37 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, CEP: 13070-261 - **Descrição do Imóvel:** Vaga de garagem designada pelo nº 37 no subsolo do Condomínio Residencial Villa Degl'Archi, situado na Rua Emilio Henking, nº 96, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: área real – área útil de 9,90m²; área comum de 11,892m², área total de 21,792m²; área equivalente de construção – área útil de 5,94m²; área comum de 7,1352m²; área total de 13,0752m²; fração ideal no terreno: 3,0434m² ou 0,239%.

Dados do Imóvel				
Código Cartográfico nº		3414.22.35.0059.01057		
Matrícula Imobiliária nº		73.416	2º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	24/08/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1054003-41.2017.8.26.0114	Condomínio Residencial "villa Degl'archi"

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 50.000,00 (Set/2019 – Avaliação às fls. 235/245).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 63.378,92 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.



Débitos Tributários: R\$ 3.023,46 (Mar/2023) – R\$ 2.751,54 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 271,92 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBS PARA TODOS OS LOTES: Os lotes 01, 02 e 03 serão leiloados como um único lote.

Valor total dos imóveis: R\$ 878.892,80 (Set/2019 - Avaliação às fls. 235/245).

Valor total dos imóveis atualizado: R\$ 1.114.065,63 (Mar/2023).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 71.780,71 (Fev/2023 – Fls. 838/840). Os débitos condominiais serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 841/842).

02 - A 1ª praça terá início em **12 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 15 de maio de 2023, às 16 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 15 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 07 de junho de 2023, às 16 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.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> (artigos 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - 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 (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



08 - 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - 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 (artigo 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.

10 - 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 841/842), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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 (artigo 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 (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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-



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 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, 28 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. EUZY LOPES FEIJÓ LIBERATTI
JUÍZA DE DIREITO