



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª 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 do executado: **MARCELO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 220.395.488-40)** e seu cônjuge, se casado for, bem como os interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)** e **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A (CNPJ/MF Nº 46.119.855/0001-37)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Varlese Hillal, da 4ª Vara Cível – Foro de Campinas, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Cobrança de Condomínio Pelo Rito Comum em Fase de Cumprimento, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CELESTE (CNPJ/MF Nº 14.505.073/0001-40)** em face de **MARCELO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 220.395.488-40)**, nos autos do **Processo nº 0037550-51.2018.8.26.0114** (Processo Principal nº 1013914-39.2018.8.26.0114), e foi designada a venda do bem descrito 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Antônio Santos Carvalhinho, nº 160, Apartamento 102, Bloco 01 - Vila 31 de março, Campinas/ SP, CEP: 13091-599 - **Descrição do Imóvel:** apartamento nº. 102 (cento e dois), localizado no térreo, do BLOCO "01" número 160, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído por 2 (dois) quartos, banheiro social, circulação, cozinha com área de serviço e sala, com a área útil real de 88,9400m², comum real de 23,2221m², total real de 112,1621m², fração do terreno de 52,5291m² e fração ideal de terreno de 0,7417030% no todo do terreno onde se assenta o condomínio residencial, designado como GLEBA 26-A, do quarteirão 30.014 do cadastro municipal, com a área total de 7.028,29m², descrito e caracterizado na matrícula número 95.352.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3422.12.78.0336.01002	
Matrícula Imobiliária nº			124.371	1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	06/11/2009	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 06	13/07/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0037550-51.2018.8.26.0114	Condomínio Residencial Parque Celeste

OBS 01: O imóvel é constituído de 02 (dois) quartos, banheiro social, circulação, cozinha com área de serviço e sala, com a área útil real de 88,94m², comum real de 23,22m², total real de 112,16m². Já o condomínio possui espaço kids, churrasqueira, guarita, salão de festas, salão de jogos, quadra de esportes, piscina e campo de futebol (Fls. 211/215).

OBS 02: Sobre o imóvel há servidão de passagem em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A (SANASA/Campinas), destinada a canalização de rede de esgoto, conforme Av.01 da Matrícula Imobiliária.



OBS 03: O imóvel encontra-se Alienado Fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo da referida alienação totaliza o valor de R\$ 46.487,81 (Nov/2021 – fls. 166).

OBS 04: Conforme R.03 da Matrícula Imobiliária, há alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, no entanto, foi penhorada a propriedade do imóvel em virtude da natureza do débito exequendo que é *propter rem* (débito condominial). Portanto, havendo arrematação, o arrematante se tornará proprietário do imóvel.

OBS 05: Conforme fls. 199/201, havendo arrematação o Débito Condominial (R\$ 20.299,00 – Out/2018) terá preferência em relação à Alienação Fiduciária (R\$ 46.487,81 – Nov/2021), contudo, o valor do lance cobrirá ambos os débitos (a partir do lance mínimo em 2ª praça R\$ 224.571,56, que será atualizado à época das praças).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 447.058,26 (Mai/2022 – Fls. 211/215 – Homologação às fls. 222).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 449.143,13 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 18.527,40 (Ago/2022) – R\$ 17.498,09 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.029,31 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 16.915,83 de Débitos Condominiais e R\$ 3.383,17 de Honorários Advocatícios (Out/2018 – fls. 64/73). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (Decisão de fls. 199/201).

02 - A 1ª praça terá início em **23 de setembro de 2022, às 17 horas, e se encerrará no dia 26 de setembro de 2022, às 17 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 26 de setembro de 2022, às 17 horas, e se encerrará em 17 de outubro de 2022, às 17 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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. 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 pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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 (Decisão de fls. 199/201), 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) 3230-1126 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, 11 de agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO