



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª 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: **ENGENASA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA (CNPJ Nº 48.836.373/0001-23)** na pessoa de seus sócios/representantes **FLAVIO AFFONSO (CPF Nº 016.983.418-22)** e **JORGE ROBERTO CAMILLO (CPF Nº 599.825.278-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gilberto Luiz Carvalho Franceschini, da 6ª 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 Cobrança de Cotas Condominiais e fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO INES JORGE (CNPJ Nº 15.615.337/0001-80)** em face de **ENGENASA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA (CNPJ Nº 48.836.373/0001-23)**, nos autos do **Processo nº 4015774-97.2013.8.26.0114**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Apartamento nº 33 e Box/Vaga de Garagem nº 32, situado à Avenida Marechal Carmona, nº 462 - Vila João Jorge - Campinas/SP, CEP 13041-311 - **Descrição do imóvel:** Uma unidade Autônoma designada por Apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Inês Jorge, com entrada pela Avenida Marechal Carmona, nº 462, na comarca de Campinas, com as seguintes áreas: área útil de 78,25m², área comum de 29,02m² e área total de 107,27m², correspondente a fração ideal de 2,07870% ou 21,02605m² no terreno do Condomínio e; Box de Estacionamento determinado pelo nº 32 localizado no 1º subsolo do mesmo Condomínio, com entrada para a Avenida Marechal Carmona, nº 462, com área útil de 11,50m², área comum de 1,16m² e área total de 12,66m², correspondente a fração ideal de 0,13837% ou 1,3996m² no terreno do Condomínio Edifício Inês Jorge.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3441.11.36.0232.01014	
Matrícula Imobiliária nº (Matrícula Mãe)	62.374	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

OBS 01: A matrícula informada acima é considerada como “Matrícula Mãe”, de modo que a unidade ora leiloada não possui matrícula individualizada e própria, cabendo ao Arrematante providenciar os atos correlacionados a dar publicidade à sua propriedade. As descrições do Apartamento nº 33 e do Box de Estacionamento nº 32 acima, foram retirados do Registro nº 03 da matrícula mãe (Matrícula Imobiliária nº 62.374), bem como do Termo de Penhora (Fls. 200) e serão leiloados como um único lote, tendo em vista que foram avaliados como um único bem.

OBS 02: A construção do Condomínio Edifício Inês Jorge foi concluída, no entanto encontra-se pendente de emissão do Certificado de Conclusão de Obra - CCO atualmente conhecido como habite-se (Laudo de Avaliação Fls. 277).

OBS 03: A unidade nº 33 possui sala com 02 (dois) ambientes, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço com tanque, 01 (um) banheiro de serviço, 03 (três) dormitórios sendo uma suíte (quarto com banheiro privativo), 01 (um) banheiro social, e vaga de garagem determinada sob o nº 32 e localizada no 1º subsolo do condomínio (Laudo de Avaliação 266/279 e 322/324).



OBS 04: A unidade nº 33 possui Inscrição Municipal individualizada, de modo que os Débitos Tributários abaixo descritos correspondem unicamente a esta unidade. Inscrição Municipal nº 3441.11.36.0232.01014.

OBS 05: A penhora deferida (Termo de Penhora do bem às fls. 200) está pendente de averbação na Matrícula Imobiliária supramencionada.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 268.000,00 (Mar/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 266/279 e 322/324).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 275.580,38 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: 26.751,44 (Ago/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 113.016,19 (Mai/2021). Os débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem*, ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º do CPC (fls. 331/332).

02 - A 1ª praça terá início em **24 de setembro de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de setembro de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. 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 27 de setembro de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de outubro de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores 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. 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.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>. (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 débitos condominiais, que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º do CPC (fls. 331/332).

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 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,



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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, 17 de agosto de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI
JUIZ DE DIREITO