



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 do executado: **ROGÉRIO TEIXEIRA (CPF/MF Nº 042.277.218-65)** e seu cônjuge, se casado for, bem como do interessado **JOSÉ CARLOS PEREIRA DE MORAES (CPF/MF Nº 049.406.048-10)**.

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 em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHAMPERY (CNPJ/MF Nº 54.665.666/0001-98)** em face de **ROGÉRIO TEIXEIRA (CPF/MF Nº 042.277.218-65)**, nos autos do **Processo nº 0015316-12.2017.8.26.0114**, tendo como Processo Principal nº 1011239-11.2015.8.26.0114 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 42, Bloco 4A, situado à Rua Paulo Lacerda, 400, Vila São Bernardo, Campinas/SP, CEP: 13030-720 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 42, do pavimento tipo elevado, do Bloco A, do Edifício Champery, à rua Paulo Lacerda, nº 400, composto de uma sala, três quartos sociais, sendo um opcional, um WC social, área de circulação, cozinha, área de serviço, e um banheiro de empregada, possuindo uma área real da unidade de construção de 86,0512m², sendo 23,3212m², de área comum de 62,73m², de área da unidade de construção, correspondendo-lhe uma fração equivalente a 26,8199m², da área total do terreno, pelo que o coeficiente de proporcionalidade para custeio da manutenção do Edifício Champery é expresso pela fração ideal de 0,02312, estando vinculado ao apartamento descrito o box de garagem sob nº 42, situando o Edifício Champery no lote de terreno que se encontra descrito minuciosamente no título aquisitivo.

Dados do Imóvel				
Contribuinte Municipal nº		3432.24.32.0131.01011		
Matrícula Imobiliária nº		76.690	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 08	18/03/2020	Penhora Execução	Proc. nº 001531-62.2017.8.26.0114	Condomínio Edifício Champery

OBS 01: Conforme o disposto às fls. 80/83, o imóvel encontra-se em estado regular de conservação, bem localizado com fácil acesso a outros bairros e vários comércios, tais como: hospitais, clínicas médicas, supermercados, shopping e agências bancárias. O imóvel possui 3 dormitórios, armários, cozinha, sala de estar, 2 banheiros, elevador, vaga de garagem, com 62,73 m² de área útil.

OBS 02: Há um processo de Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas, sob o nº 00008582-40.2020.8.256.0114, que move Condomínio Edifício Champery e José Carlos Pereira em face de Rogério Teixeira, em que pleiteiam o pagamento de R\$ 55.982,46 (Jul/2021).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 225.000,00 (Mai/2020 – fls. 80/83).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.870,36 (Jul/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 14.971,39 (Jul/2021), sendo R\$ 8.090,14 referente a débitos tributários não inscritos em dívida ativa e, R\$ 6.881,25 referente a débitos de IPTU dos anos 2013/2020 inscritos em dívida ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 52.225,77 (Jul/2021).

Débito Condominial Total: R\$ 108.208,23, sendo R\$ 55.982,46 atualizado até julho de 2021 (Processo nº 00008582-40.2020.8.256.0114 - 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas) e R\$ 52.225,77 atualizado até julho de 2021. Os débitos condominiais serão sub-rogados no preço da arrematação.

02 - A 1ª praça terá início em 06 de setembro de 2021, às 16 horas, e se encerrará no dia 09 de setembro de 2021, 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 09 de setembro de 2021, às 16 horas, e se encerrará em 29 de setembro de 2021, às 16 horas.** 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 (artigo 892, § 2º, 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.

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, 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-



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, 02 de agosto de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI
JUIZ DE DIREITO