3ª VARA CÍVEL – FORO DE ITU – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **QUARTZ CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA EIRELLI,** atual denominação de **LEOFRE CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.360.367/0001-28);** dos terceiros interessados: **FREDERICO FERREIRA DA CRUZ (CPF/MF Nº 937.736.258-04)**, **LEONOR INES DE SOUZA CRUZ (CPF/MF Nº 843.701.498-00), MASSA FALIDA DE ATHOL CAMPINAS CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CNPJ/MF nº 61.954.459/0001-19)**; e dos credores **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12), BANCO DO BRASIL SA (CNPJ/MF Nº 00.000.000/7514-05), WASHINGTON CAPELLI MATSUSHIGUE (CPF/MF Nº 023.251.738-01), SIBELE MARTA ZOCCHIO MATSUSHIGUE (CPF/MF Nº 916.253.788-15), O.M. GRANDINO (CNPJ/MF Nº 16.775.338/0001-55), COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO CLUB ALTOS DO BELLA VISTA,** representada por **EDUARDO CAMPOS COTRIM DIAS (CPF/MF Nº 280.905.298-01), CLEANTE SQUASSONI FILHO (CPF/MF Nº 243.650.848-87)** e **GUSTAVO VOLPATO (CPF/MF Nº 313.110.028-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando França Viana, da 3ª Vara Cível – Foro de Itu, 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 Indenização por Danos Materiais e Morais, com Pedido de Desconsideração de Personalidade Jurídica e Tutela Antecipada de Urgência para Averbação Premonitória em Matrícula de Imóveis, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **THIAGO CARVALHO FRANCO DE GODOI (CPF/MF Nº 320.524.848-17)** e **LUCIANE CRISTINA CASTELAN (CPF/MF Nº 369.469.008-55)** em face de **QUARTZ CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA EIRELLI,** atual denominação de **LEOFRE CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA (CNPJ/MF Nº 08.360.367/0001-28),** nos autos do **Processo nº 0001403-24.2020.8.26.0286** (Processo Principal nº 1004947-71.2018.8.26.0286), e foi designada a venda dos direitos do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Jasmim, n° 250, Futura Unidade Autônoma 71 e Vaga de Garagem Box 42, Bloco B, Conjunto Residencial Rio Tocantins, Chácara Primavera, Campinas/SP, CEP: 13087-460 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Direitos de futura construção da unidade autônoma nº 71, tendo a área útil de 74,52m2, área comum de 38,78m2, área total de 113,30m2, fração ideal no terreno de 39,22m2 ou 0,673%; e da vaga de garagem tipo box nº 42, com área útil de 10,12m2, área comum de 1,05m2, área total de 11,17m2, fração ideal no terreno de 1,05m2 ou 0,018%; ambos localizados no bloco B do Conjunto Residencial Rio Tocantins, à Rua Jasmin, 250, Chácara Primavera, na cidade de Campinas/SP, conforme matrícula-mãe nº 64.251 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Ressalta-se que o referido apartamento residencial encontra-se ainda na planta, em fase de construção.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	3263.22.09.0541.01028 / 3263.22.09.0541.01113	
Matrícula Imobiliária n°	64.251	2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	22/02/1995	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 08	26/09/1996	Hipoteca	-	Banco Bradesco S/A
Av. 113	14/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1004352-09.2017.8.26.0286	Banco do Brasil SA
Av. 114	14/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0004907-72.2019.8.26.0286	Washington Capelli Matsushigue, Sibele Marta Zocchio Matsushigue
Av. 115	18/11/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0001403-24.2020.8.26.0286	Thiago Carvalho Franco de Godoi, Luciane Cristina Castelan
Av. 116	04/01/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001403-24.2020.8.26.0286	Thiago Carvalho Franco de Godoi, Luciane Cristina Castelan
Av. 117	04/01/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0001403-24.2020.8.26.0286	Thiago Carvalho Franco de Godoi, Luciane Cristina Castelan
Av. 121	09/02/2022	Penhora	Proc. nº 1002384-41.2017.8.26.0286	O.M. Grandino
Av. 138	14/05/2024	Penhora	Proc. nº 0000488-04.2022.8.26.0286	Comissão de Representantes do Empreendimento Club Altos do Bella Vista, Eduardo Campos Cotrim Dias, Cleante Squassoni Filho, Gustavo Volpato

OBS.: 01: A futura unidade autônoma será constituída por: sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, W.C., hall de circulação interna, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) suíte com banheiro privativo e varanda. O imóvel é acompanhado por sua vaga de garagem, simples e descoberta, localizada na área externa do Conjunto Residencial (Av. 04 da Matrícula Imobiliária).

OBS.: 02: O imóvel objeto do Leilão não possui matrícula autônoma perante o registro de imóveis competente, sendo integrante da matrícula-mãe nº 64.251 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.: 03: A Hipoteca objeto do R. 05 e R. 08 vinculou as futuras unidades autônomas do "Bloco B" à garantia, razão pela qual a presente unidade se encontra hipotecada em favor do Banco Bradesco S/A (R. 05 e R. 08 da Matrícula Imobiliária). Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nºs 05 e 08, será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 80.000,00 (Abr/2022 – Avaliação às fls. 583/586 – Homologação às fls. 608).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:R$ 91.995,07 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 6.999,93 (Set/2025). Os débitos tributários ficarão subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos condominiais até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 805.891,40 (Set/2025). Os débitos ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de fls. 155).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **31 de outubro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 03 de novembro de 2025 às 14 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 03 de novembro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 26 de novembro de 2025, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 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 n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término

da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

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

DR. FERNANDO FRANÇA VIANA
JUIZ DE DIREITO