



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 dos executados: **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A (CNPJ/MF Nº 41.829.870/0001-55)** e **EDIFICA – EMPREENDIMENTOS, ARQUITETURA E ENGENHARIA S/A (CNPJ/MF Nº 21.913.546/0001-13)**; do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIMA VISTA (CNPJ/MF Nº 23.179.635/0001-01)**; dos credores: **SANDRO DE SANTIS (CPF/MF Nº 173.940.638-95)**, **IVANIA DO CARMO SILVA (CPF/MF Nº 016.424.149-30)**, **ANTONIO CARLOS MABÍLIA (CPF/MF Nº 020.970.798-49)**, **WALDINEI DIMAURA COUTO (CPF/MF Nº 178.294.588-12)**, **ERASTO FLORÊNCIO GONÇALVES (CPF/MF Nº 494.160.496-20)**, **ANTÔNIO LUIZ DE DEUS (CPF/MF Nº 578.218.876-68)** e **MARIA LUIZA PEDROSO IDE (CPF/MF Nº 061.966.238-77)**.

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 Declaratória de Nulidade de Cláusulas Contratuais com Pedido de Danos Morais, Lucros Cessantes e Repetição de Indébito em Fase de Liquidação de Sentença, ajuizada por **SONIA MARIA FERREIRA (CPF/MF Nº 820.128.308-20)**, em face de **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A (CNPJ/MF Nº 41.829.870/0001-55)** e **EDIFICA – EMPREENDIMENTOS, ARQUITETURA E ENGENHARIA S/A (CNPJ/MF Nº 21.913.546/0001-13)**, nos autos do **Processo nº 0035026-81.2018.8.26.0114** (Processo Principal nº 4008662-77.2013.8.26.0114), 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Doutor Plínio Barreto, nº 107, apto 53, Jardim Belo Horizonte, Campinas/SP, CEP: 13076-590 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento sob nº 53, com 59,315m² de área privativa, localizado no 5º andar do Condomínio Residencial Prima Vista, situado na Rua Doutor Plínio Barreto, nº. 107, nesta cidade e 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro social, dois dormitórios, sendo um deles tipo suíte com banheiro privativo, e o armário nº. 17, no subsolo, com área privativa de 59,315m², comum de 60,958m² (20,700m² de divisão não proporcional, referente ao direito de uso exclusivo de duas vagas de garagem, e 40,258m² de divisão proporcional), total de 120,273m², e fração ideal de 25,676508m² ou 2,9926% no terreno condominial, que corresponde ao lote 01 da quadra A do loteamento Jardim Belo Horizonte, quarteirão 593 do Cadastro Municipal, com área de 858,00m², descrito na matrícula 84.320.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			131.283	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	22/12/2021	Penhora	Proc. nº 0020813-36.2019.8.26.0114	Sandro de Santis, Antonio Carlos Mabília e Ivania do Carmo Silva
Av. 10	29/08/2022	Penhora	Proc. nº 0007471-21.2020.8.26.0114	Waldinei Dimauro Couto e Outro
Av. 11	06/12/2022	Penhora	Proc. nº 0008167-23.2021.8.26.0114	Erasto Florêncio Gonçalves



Av. 12	12/07/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0035026-81.2018.8.26.0114	Sonia Maria Ferreira
Av. 13	18/07/2023	Penhora	Proc. nº 0006587-55.2021.8.26.0114	Antônio Luiz de Deus e Outra

OBS 01: O apartamento é constituído por sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro social, 2 (dois) dormitórios, sendo 1 (um) deles tipo suíte com banheiro privativo, armário nº 17 e no subsolo o direito de uso exclusivo de 2 (duas) vagas de garagem (Matrícula Imobiliária).

OBS 02: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2144406-80.2023.8.26.0000), contra a decisão que rejeitou a impugnação à penhora. Referido recurso teve seu provimento negado e do acordão, foram opostos Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados. Ocorreu o trânsito em julgado em 31 de agosto de 2023.

OBS 03: Foi interposto Agravo Interno (Processo nº 2172236-89.2021.8.26.0000/50000), contra decisão que indeferiu a atribuição do efeito suspensivo. Referido recurso teve seu provimento negado e deste acordão foi interposto Recuso Especial, o qual foi inadmitido. Da decisão de inadmissibilidade, foi interposto Agravo em Recurso Especial (Processo nº 2023/0139260-0), o qual não foi conhecido. Ocorreu o trânsito em julgado em 17 de agosto de 2023.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 450.000,00 (Jul/2023 – Avaliação às Fls. 650).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 457.058,80 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de Fls. 736/738).

Débito Exequendo: R\$ 198.048,07 (Mai/2023– Fls. 662).

02 - A 1ª praça terá início em 19 de abril de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 22 de abril de 2024, 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 22 de abril de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 15 de maio de 2024, 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 (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. 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).



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, 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). 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).



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. 736/738), 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 - 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).

14 - 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).

15 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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.

17 - 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.

São Paulo, 12 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO