



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EDGAR MONTEIRO DA SILVA (CPF/MF Nº 094.682.676-52)** e seu cônjuge, se casado for; do credor fiduciário: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; bem como do credor: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CNPJ/MF Nº 51.885.242/0001-40)**.

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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CAPRICÓRNIO (CNPJ/MF Nº 28.917.658/0001-81)** em face de **EDGAR MONTEIRO DA SILVA (CPF/MF Nº 094.682.676-52)**, nos autos do **Processo nº 1034218-59.2018.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem imóvel 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: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Presbítero Sigmundo Simberg, nº 55, Apartamento nº 307, Bloco 5, Condomínio Residencial Parque Capricórnio, Parque das Constelações, Campinas/SP – CEP: 13067-790 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 307, localizado no 2º pavimento, do Bloco 5, integrante do empreendimento residencial, denominado “Condomínio Residencial Parque Capricórnio”, situado na Rua Presbítero Sigmundo Simberg, 55, no Parque das Constelações, na cidade ecomarca de Campinas/SP, 2ª Circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: área privativa principal de 45,220 m², área total privativa de 45,220m², área real de estacionamento de 19,800m², relativo a vaga de garagem 195/195A (normal) dupla descoberta, área de uso comum de divisão proporcional de 28,385m², área total da unidade de 93,405m², correspondente à fração ideal de 0,004731227%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	3164.51.36.0001.05023	
Matrícula Imobiliária nº	148.393	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	26/02/2018	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 07	15/10/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1087478-88.2021.8.26.0100	Condomínio Residencial Parque Capricórnio

OBS.01: O Apartamento possui uma sala utilizada para jantar e tv, cozinha alongada para a lavanderia, 2 (dois) dormitórios, banheiro e 2 (duas) vagas de estacionamento sem cobertura nºs. 195 e 195/A. O Condomínio Residencial Parque Capricórnio é composto por portaria privativa, portão automático, salão de festas com churrasqueira coberta na área externa, banheiro masculino e feminino, playground na área





externa, brinquedoteca na área interna e ambiente interno de academia e ginástica (Laudo de Avaliação às fls. 171/191).

OBS.02: Há Alienação Fiduciária averbada sob nº 05 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 261.535,80 (Set/2024). Contudo, foi penhorada a propriedade do imóvel em virtude da natureza do débito exequendo que é *propter rem* (débito condominial), sendo que os débitos condominiais e os débitos da alienação fiduciária ficarão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º do CPC e Decisão às fls. 637. O saldo devedor da Alienação Fiduciária será pago com o valor da Arrematação, bem como será baixado o apontamento correspondente da Matrícula do imóvel, tendo em vista a presente execução.

OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2183710-57.2021.8.26.0000), contra a r. Decisão de fls. 293/294 a qual deferiu a preferência de crédito da credora fiduciária. Foi dado provimento ao referido agravo para reconhecer a preferência condominial no recebimento do crédito. Trânsito em julgado em 13/10/2021.

OBS.04: Foi requerido às fls. 688/689 a reserva de crédito em favor do Município de Campinas (CNPJ/MF Nº 51.885.242/0001-40), no valor de R\$ 3.410,46 (Nov/2023).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 192.000,00 (Fev/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 171/191).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 294.858,41 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 4.098,82 (Nov/2024) – R\$ 3.897,48 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 201,34 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 29.839,33 referente aos Débitos Condominiais e R\$ 2.983,93 de Honorários Advocatícios (Mar/2023 – Fls. 589/592). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **03 de fevereiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 06 de fevereiro 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 seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em 06 de fevereiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 26 de fevereiro 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 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).





04 - LEILOEIRO: 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).

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 – ARREMATACÃO 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 remição, 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 lances 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 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).

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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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, §1º, 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 termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18 – 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.

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

