

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da Gestora Picelli Leilões, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1044587-83.2016.8.26.0114

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PRAÇA CAPITAL, inscrita no CNPJ/MF 09.616.751/00001-01, por seu representante legal.

EXECUTADOS: ÁLVARO AFONSO FERREIRA FILHO, inscrito no CPF/MF 102.379.838-77 e MEIRE RIGHETTO JURADO AFONSO FERREIRA, inscrita no CPF/MF 158.536.528-93.

INTERESSADOS:

- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, por seu representante legal.
- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Processo nº 1039490-73.2014.8.26.0114 em trâmite na 9ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 5002169-42.2016.8.08.0024 em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais de Vitória/ES.
- ✓ Agravo de Instrumento n. 2308446-45.2024.8.26.0000 – 26 Câmara de Direito Privado – Desembargador Antonio Nascimento
- ✓ Ocupante do bem

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 10/06/2025 às 16:00 horas e encerrará no dia 13/06/2025 às 16:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 329.058,53 (trezentos e vinte e nove mil, cinquenta e oito reais e cinquenta e três centavos), para março de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 13/06/2025 às 16:00 horas e se encerrará no dia 10/07/2025 às 16:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 197.435,11 (cento e noventa e sete mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e onze centavos), que corresponde 60% do valor da avaliação, que será

atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: 100% DOS DIREITOS FIDUCIARIOS QUE OS EXECUTADOS ÁLVARO AFONSO FERREIRA FILHO e MEIRE RIGHETTO JURADO AFONSO FERREIRA, POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA N° 125.357 DO 2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP.

IMÓVEL: conjunto n° 111 (cento e onze) – localizado no pavimento térreo do Bloco Paris (Bloco D), do Condomínio Comercial “PRAÇA CAPITAL”, situado na Avenida 03, n. 214, no Bairro Center Santa Genebra, nesta cidade e Comarca De Campinas, Estado de São Paulo, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala comercial e 01 (um) wc; sendo o primeiro à esquerda do corredor de circulação interno, confrontando pela frente com recuo da construção do Bloco F, pela lateral direita, confrontando com conjunto n° 112, pela lateral esquerda confrontando com o conjunto n° 128 e com área comum e pelo fundo, confronta com área comum, e possui as seguintes áreas e fração ideal: área privativa de 53,04000m², área comum no terreno do Bloco de 17,44344m², área comum na totalidade, do terreno de 25,63228m², área total de 96,11572m², fração ideal no terreno do Bloco de 2,71904%, fração ideal no terreno de 0,46817%. O condomínio foi edificado sobre o lote n. 02, Oriundi da subdivisão do lote 01, proveniente da fusão dos lotes 01 a 21, da Quadra C, medindo 12,38m mais 231,46m pela Avenida 03; mais 104,72m em curva de concordância entre a Avenida 03 e Rua 04, mais 4,20m pela Rua 04; deflete à direita 43,11m; deflete à direita em curva 39,32m; deflete à esquerda 7,18m; deflete à direita 14,89m; deflete à esquerda 19,73 mais 35,79m; deflete à direita 46,16m; deflete à esquerda 39,11m; deflete à direita 35,66mm mais 8,94, mais 13,79m mais 2,66m; deflete à esquerda 44,50m onde confronta com os lotes 01^a e 01B; deflete à direita 70,91m pela Avenida 02 e deflete à direita 87,89m onde confronta com o lote 01C, encerrando a área de 26.556,31m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – as fls. 317/318 - Sala comercial bem localizada no Térreo do Bloco D denominado Paris em estado regular de conservação, necessitando de alguns reparos no teto de gesso da recepção e da sala principal, afetados por infiltração de água, oriunda do 1º andar. Segundo informações do proprietário, a Administração do Condomínio, ciente do problema ocorrido, já está providenciando a reparação dos mesmos. A Sala possui ar-condicionado em funcionamento normal, bem como, todas as instalações elétricas e hidráulicas. O conjunto é composto de uma sala principal de bom tamanho, janelas amplas, com boa ventilação e iluminação naturais, um banheiro, uma recepção e uma vaga de garagem à frente do Bloco;

O imóvel encontra-se em desuso, contendo em seu interior muita informação, ou seja, possui muitos móveis, utensílios de escritório, arquivos, documentos e vários outros objetos que dificultam a visualização das dimensões de grandeza, porém conferem com a metragem de 53,00 m², conforme planta inserida.

Essa sala comercial possui revestimento de carpete no piso, paredes em alvenaria, tetos em acabamento de gesso, iluminação lâmpadas incandescentes, banheiro revestido em piso frio, portas em madeira e janelas em perfil de alumínio.

AVALIADO: R\$ 307.000,00 (trezentos e sete mil reais), em junho de 2023 – Fls. 336 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 125.357 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.

Código Cartográfico: 3252.42.83.0143.01013

DEPOSITÁRIO: ÁLVARO AFONSO FERREIRA FILHO, CPF: 102.379.838-77

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 236/237 devidamente averbado na AV.09/125.357 – “**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**” R.7/125.357, o “**CONTRATO DE FINANCIAMENTO ESTÁ INADIMPLENTE**”. Consta AV.8/125.357 – **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Consta AV.10.125/357 - **PENHORA** nos autos do processo 1039490-73.2014.8.26.0114 em trâmite na 9ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta AV.11.125/357 – **INDISPONIBILIDADE DE BENS** nos autos do processo 5002169-42.2016.8.08.0024 em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual Privativa das Execuções Fiscais de Vitória/ES. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, não consta os **DÉBITOS FISCAIS**, consta IPTU 2025 no importe de R\$ 2.265,00 (dois mil, duzentos e sessenta e cinco reais), conforme consulta em 24 de fevereiro de 2025. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia**. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal. **Conforme extrato fornecido pelo credor fiduciário fls. 364/375 consta as cotas em aberto do contrato de financiamento com total da dívida do contrato R\$ 782.039,23 em junho de 2023.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 **que há processo trabalhista em trâmite em face aos executados**. Consta pendente de julgamento **Agravo de Instrumento n. 2308446-45.2024.8.26.0000 – 26 Câmara de Direito Privado – Desembargador Antonio Nascimento, sem efeito suspensivo concedido**. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 398.057,30 (trezentos e noventa e oito mil, cinquenta e sete reais e trinta centavos) fevereiro/2025 – fls.433/437.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da

arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será

informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 19 de março de 2025.

Dr. Paulo César Batista dos Santos
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754