



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: **L G DE CARVALHO BRINQUEDOS** (antiga Brinquedos Campinas LTDA) (CNPJ/MF Nº 65.720.831/0001-83), **LUÍS GONZAGA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 831.196.988-49), e sua cônjuge, **MARIA CRISTINA LOPES DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 033.902.068-76), ora executada; dos terceiros interessados: **L. GONZAGA PARTICIPAÇÕES EIRELI** (CNPJ/MF Nº 28.638.885/0001-78), **ZAP TOYS COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA - ME** (CNPJ/MF Nº 25.104.389/0001-46), **CONDOMÍNIO TIVOLI SHOPPING CENTER** (CNPJ/MF Nº 02.583.678/0001-70) e **MUNICÍPIO DE CAMPINAS** (CNPJ/MF Nº 51.885.242/0001-40); bem como dos credores: **BANCO SAFRA S.A** (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28), **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12), **JOSÉ NADIR EVANGELISTA** (CPF/MF Nº 044.248.708-80), **FLA-MIWI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA** (CNPJ/MF Nº 06.009.663/0001-53) e **BANCO DO BRASIL S.A** (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91).

O MM. Juiz de Direito Dr. Fábio 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 **ANCAR IVANHOÉ CAMPINAS S/A** (CNPJ/MF Nº 11.117.779/0001-46) e **NAI CAMPINAS PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ/MF Nº 13.526.315/0001-19), em face de **L G DE CARVALHO BRINQUEDOS** (antiga Brinquedos Campinas LTDA) (CNPJ/MF Nº 65.720.831/0001-83), **LUÍS GONZAGA DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 831.196.988-49) e **MARIA CRISTINA LOPES DE CARVALHO** (CPF/MF Nº 033.902.068-76), nos autos do **Processo nº 1013698-15.2017.8.26.0114**, 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: Avenida Brasil, nº 28, esquina com a Avenida Orosimbo Maia, bairro Guanabara – Campinas/SP – CEP: 13023-075 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel comercial com 1.575m² de área construída e 852,54m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Lotes nº 01, oriundo da unificação dos lotes nºs 01 e 02; lote nº 03 e 29, todos da quadra 01, quarteirão nº 0321, do loteamento Vila Lane, no bairro Guanabara, cidade de Campinas/SP. O imóvel encontra-se registrado sob as Matrículas Imobiliárias nº 122.211, 122.212 e 122.213, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3421.43.46.0001.01001	
Matrícula Imobiliária nº	122.211	2º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações	
Av. 01	22/09/2016	Ajuizamento ação	de Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista	
Av. 02	19/04/2017	Ajuizamento ação	de Proc. nº 1030858-87.2016.8.26.0114	Banco Safra S/A	
Av. 03	23/05/2017	Ajuizamento ação	de Proc. nº 1054331-05.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A	
Av. 04	04/08/2017	Ajuizamento Ação	de Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ankar Ivanhoé Campinas S/A e outro	



Av. 05	29/11/2017	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1034224-37.2016.8.26.0114	Flamiwi Participações Societárias LTDA
Av. 07	02/04/2018	Penhora	Proc. nº 1034224-37.2016.8.26.0114	Flamiwi Participações Societárias LTDA
Av. 10	19/09/2019	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ancar Ivanhoé Campinas e outro.
Av. 11	30/09/2019	Penhora	Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Av. 14 (e Av. 17)	10/11/2021	Penhora	Proc. nº 1054324-13.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 16	15/03/2022	Penhora	Proc. nº 1054331-05.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A

Débitos Tributários: R\$ 230.351,64 (Nov/2023) – R\$ 203.565,72 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 26.785,92 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3421.43.46.0015.01001	
Matrícula Imobiliária nº	122.212	2º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	21/09/2016	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Av. 02	19/04/2017	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1030858-87.2016.8.26.0114	Banco Safra S/A
Av. 03	22/05/2017	Ajuizamento de ação	Proc. nº 1054331-05.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 04	04/08/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro
Av. 08	19/09/2019	Penhora Exe-quenda	Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro
Av. 09	30/09/2019	Penhora	Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Av. 11	30/12/2019	Penhora	Proc. nº 1030858-87.2016.8.26.0114	Banco Safra S/A
Av. 12	30/10/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1030944-58.2016.8.26.0114	Banco do Brasil S/A
Av. 13 (e Av. 18)	02/12/2020	Penhora	Proc. nº 1054331-05.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 16	13/09/2021	Penhora	Proc. nº 1054324-13.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A

Débitos Tributários: R\$ 88.319,36 (Nov/2023) – R\$ 78.607,21 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 9.712,15 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	3421.43.46.0023.00000	
Matrícula Imobiliária nº	122.213	2º Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



Av. 01	21/09/2016	Ajuizamento de ação	de	Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Av. 02	19/04/2017	Ajuizamento de ação	de	Proc. nº 1030858-87.2016.8.26.0114	Banco Safra S/A
Av. 03	22/05/2017	Ajuizamento de ação	de	Proc. nº 1054324-13.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 04	04/08/2017	Ajuizamento de Ação	de	Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ancar Ivanhoé Campinas S/A e outro
Av. 08	19/09/2019	Penhora Exequenda		Proc. nº 1013698-15.2017.8.26.0114	Ancar Ivanhoé Campinas e outro.
Av. 09	30/09/2019	Penhora		Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Av. 11	30/12/2019	Penhora		Proc. nº 1030858-87.2016.8.26.0114	Banco Safra S/A
Av. 12	30/10/2020	Indisponibilidade de Bens		Proc. nº 1030944-58.2016.8.26.0114	Banco do Brasil S/A
Av. 13 (e Av. 18)	02/12/2020	Penhora		Proc. nº 1054331-05.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 16	13/09/2021	Penhora		Proc. nº 1054324-13.2016.8.26.0114	Banco Bradesco S/A

Débitos Tributários: R\$ 152.451,63 (Nov/2023) – R\$ 133.986,06 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 18.465,57 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBS 01: O imóvel comercial, onde atualmente funciona a empresa Zap Toys Comércio de Brinquedos LTDA-ME, é composto por 4 andares. O primeiro andar é composto por salão de vendas com estoque nos fundos e 03 (três) banheiros. O segundo andar é composto por salão de vendas, cozinha, copa e banheiros masculino e feminino. O terceiro andar é composto por área de vendas, estoque e área externa. O quarto andar é composto por escritório. Possui ainda, estacionamento para mais de 15 (quinze) carros em frente, além de 02 (dois) elevadores, sendo um de carga e outro para clientes (Laudo de Avaliação Fls. 931/1004). O imóvel encontra-se registrado sob as Matrículas Imobiliárias nº 122.211, 122.212 e 122.213, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. Eventuais regularizações cadastrais/registrais, serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Foi declarada a fraude à execução referente as alienações constantes no R. 09 da Matrícula Imobiliária nº 122.211, R.07 das Matrículas Imobiliárias nº 122.212 e 122.213 – 2º CRI de Campinas/SP.

OBS 03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado Luiz Gonzaga de Carvalho (Fls. 501/517), objetivando o reconhecimento da inexistência de título líquido, certo e exigível, com a consequente extinção da Execução. Referido incidente foi rejeitado às Fls. 568/570, e em sede recursal, a decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 09.09.2022.

OBS 04: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada Maria Cristina Lopes de Carvalho (Fls. 548/557), objetivando o reconhecimento de que o documento no qual se baseia a ação não possui força executiva, carecendo as exequentes de interesse de agir, por inadequação da via eleita, com a consequente extinção da Execução. Referido incidente foi rejeitado às Fls. 568/570, e em sede recursal, a decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 24.05.2021.



OBS 05: O executado Luiz Gonzaga de Carvalho impugnou a avaliação realizada por corretor de imóveis, objetivando a reavaliação do bem por perito judicial, sob o argumento de suposta nulidade por incapacidade técnica, inobservância da área total do imóvel e de normas técnicas. A impugnação foi rejeitada (Decisão de fls. 1171/1176). Contra a r. Decisão foram opostos Embargos de Declaração. Os referidos embargos não foram acolhidos (Decisão de fls. 1275/1276). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº2115749-31.2023.8.26.0000), sendo-lhe negado provimento. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventual interposição de recurso.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 496/497	Fls. 498	R\$ 227.405,15 (Set/2020)	Proc. nº 1033891-85.2016.8.26.0114	José Nadir Evangelista
Fls. 577/579	Fls. 580	R\$ 251.018,36 (Set/2020)	Proc. nº 1034224-37.2016.8.26.0114	Flamiwi Participações Societárias LTDA
Fls. 663/668	Fls. 683	R\$ 52.790,34 (Nov/2020)	Proc. nº 1002233-81.2015.8.26.0533	Condomínio Tivoli Shopping Center

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 10.670.000,00 (Abr/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 931/1004 – Homologação às fls. 1171/1176).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 11.261.592,00 (Nov/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo: R\$ 1.341.914,46 (Mar/2023 – Fls. 1244).

02 - A 1ª praça terá início em 23 de janeiro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2024, 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 26 de janeiro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 15 fevereiro de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que 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. 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, 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, 23 de novembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FÁBIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO