



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

43ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 10.917.143/0001-16)**, **SPCIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 16.588.973/0001-23)**; dos interessados: **JVC PARTICIPAÇÕES EM NEGÓCIOS EIRELI (CNPJ/MF Nº 24.623.111/0001-12)**, **JOSUÉ VASCONCELLOS CORSO (CPF/MF Nº 219.947.138-10)** e **CONDOMÍNIO ROYAL CAMPINAS NORTE (CNPJ/MF Nº 32.274.628/0001-71)**, bem como do credor: **ROBERTO ALEXANDRE BORGES FISCHETTI (CPF/MF Nº 262.123.698-79)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Rogério Santos Pinheiro, da 43ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas com Pedido Liminar, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **EMILIO BEZERRA NASCIMENTO (CPF/MF Nº 328.228.393-87)** e **ISABELA CHENG (CPF/MF Nº 264.896.512-20)** em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 10.917.143/0001-16)** e **SPCIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 16.588.973/0001-23)**, nos autos do **Processo nº 0036639-13.2020.8.26.0100** (Processo Principal nº 1010511-80.2018.8.26.0011), e foi designada a venda dos bens descritos 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 – LOTE 01 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 110, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 110, localizado no 1º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01033		
Matrícula Imobiliária nº			239.332	Segundo Registro de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 03	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 13.2020.8.26.0100	0036639-	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.044,27 (Out/2023) – R\$ 7.711,39 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).



LOTE 02 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 111, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 111, localizado no 1º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01034		
Matrícula Imobiliária nº			239.333	Segundo Registro de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 03	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 13.2020.8.26.0100	0036639-	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.044,27 (Out/2023) – R\$ 7.711,39 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 03 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 113, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 113, localizado no 1º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01036		
Matrícula Imobiliária nº			239.335	Segundo Registro de Imóveis de Campinas - SP	
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 03	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento	

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 8.044,27 (Out/2023) – R\$ 7.711,39 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 04 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 144, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 144, localizado no 1º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,350m², de uso comum de 40,120m², real total de 59,470m² e fração ideal de 0,0008780 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01059	
Matrícula Imobiliária nº			239.358	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 240.000,00 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 241.152,36 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 7.880,45 (Out/2023) – R\$ 7.554,37 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 326,08 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 05 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 158, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 158, localizado no 1º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,7000m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

Dados do Imóvel					
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01069		
Matrícula Imobiliária nº			239.368		
Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP					
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100		Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 4.014,75 (Out/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 06 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 226, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 226, localizado no 2º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,350m², de uso comum de 40,120m², real total de 59,470m² e fração ideal de 0,0008780 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01100	
Matrícula Imobiliária nº			239.399	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 240.000,00 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 241.152,36 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 7.880,53 (Out/2023) – R\$ 7.554,37 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 326,16 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 07 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 241, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 241, localizado no 2º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	3434.31.67.0107.01110



Matrícula Imobiliária nº

239.409

Terceiro Registro de Imóveis de
Campinas - SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639- 13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.044,15 (Out/2023) – R\$ 7.711,27 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 08 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 267, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 267, localizado no 2º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	3434.31.67.0107.01131
Matrícula Imobiliária nº	239.430

Terceiro Registro de Imóveis de
Campinas - SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639- 13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.044,15 (Out/2023) – R\$ 7.711,27 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 09 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 558, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 558, localizado no 5º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado



na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			434.31.67.0107.01267	
Matrícula Imobiliária nº			239.566	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento
Av. 03	06/07/2023	Penhora	Proc. nº 0002635-82.2021.8.26.0562	Roberto Alexandre Borges Fischetti

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.043,81 (Out/2023) – R\$ 7.710,93 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 10 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 568, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 568, localizado no 5º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01273	
Matrícula Imobiliária nº			239.572	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



Débitos Tributários: R\$ 8.043,81 (Out/2023) – R\$ 7.710,93 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 11 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 632, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 632, localizado no 6º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 20,150m², de uso comum de 41,780m², real total de 61,930m² e fração ideal de 0,0009150 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01291	
Matrícula Imobiliária nº			239.590	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 250.000,00 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 251.200,38 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.207,26 (Out/2023) – R\$ 7.867,66 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 339,60 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 12 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 642, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 642, localizado no 6º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,350m², de uso comum de 40,120m², real total de 59,470m² e fração ideal de 0,0008780 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01295	
Matrícula Imobiliária nº			239.594	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 240.000,00 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 241.152,36 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 7.880,19 (Out/2023) – R\$ 7.554,11 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 326,08 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

LOTE 13 - Localização do Imóvel: Av. Royal Palm Plaza, nº 180, Apartamento nº 647, Bairro: Jardim Nova Califórnia, Campinas/SP, CEP: 13051-092 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 647, localizado no 6º pavimento do subcondomínio a (Hotel) do Condomínio Royal Campinas Norte, situado na Avenida Royal Paim Plaza, nº 180, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa total de 19,750m², de uso comum de 40,950m², real total de 60,700m² e fração ideal de 0,0008970 no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			3434.31.67.0107.01299	
Matrícula Imobiliária nº			239.598	Terceiro Registro de Imóveis de Campinas - SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	23/06/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0036639-13.2020.8.26.0100	Isabela Cheng e Emilio Bezerra Nascimento

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 244.142,23 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 – Homologação às fls. 333/334).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 245.314,48 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.043,81 (Out/2023) – R\$ 7.710,93 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 332,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventual débito condominial será pago com o valor da arrematação e, se houver saldo remanescente, este será de responsabilidade do Arrematante (Decisão de fls. 333/334).

Valor total de avaliação dos lotes: R\$ 3.167.280,07 (Mai/2023 – Avaliação às fls. 284/294 - Homologação às fls. 333/334).

Valor total de avaliação dos lotes atualizado: R\$ 3.182.487,75 (Out/2023).

Débito Exequendo: R\$ 2.512.320,86 (Abr/2023 – Fls. 238).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos. 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 27 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** 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 exhibir 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 26 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO
JUIZ DE DIREITO