



5ª VARA - FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Das Praças) dos bens descritos abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **HEITOR GARCIA CORSO (CPF/MF: 338.058.258-11)** e **PAULA FERNANDA FERREIRA LIMA CORSO (CPF/MF: 333.686.318-02)**; bem como dos credores: **ANDREIA DO NASCIMENTO OLIVEIRA (CPF/MF: 286.263.788.23)** e **ROBSON FERREIRA DE VASCONCELLOS (CPF/MF: 215.664.338-51)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel Ovalle da Silva Souza, da 5ª Vara – Foro Regional de Vila Mimosa, 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 – Débito Condominial, ajuizada por **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL LUGANO (CNPJ/MF: 16.849.235/0001-92)** e **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO SWISS PARK (CNPJ/MF: 11.181.491/0001-30)** em face de **HEITOR GARCIA CORSO (CPF/MF: 338.058.258-11)** e **PAULA FERNANDA FERREIRA LIMA CORSO (CPF/MF: 333.686.318-02)**, nos autos do **Processo nº 1006582-77.2019.8.26.0084**, e foi designada a venda dos bens 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 – BENS

LOTE 01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Cesar Lattes (Residencial Lugano), s/nº - Lote 01, Quadra nº 03 - Condomínio Swiss Park – Campinas/SP - CEP: 13049-372 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno de 546,33m², anteriormente descrito, um terreno designado por Lote 1 da Quadra 03, integrante do Residencial Lugano, do loteamento Residencial Swiss Park, na comarca de Campinas, assim descrito e caracterizado: frente para a Rua 72 medindo 23,53m em curva mais 4,42m em curva; pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 2 medindo 29,52m em linha reta; no fundo mede 20,90m em linha reta confrontando com o lote 26, e pelo lado direito confrontando com o lote 26, e pelo lado direito confronta com o sistema de lazer 31 medindo 33,00m mais 3,65m em linha reta, com a área de 546,33m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		3452.34.36.0222.00000		
Matrícula Imobiliária nº		167.769		3º Registro de Imóveis de Campinas/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Av. 06	23/04/2018	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0191500-05.2009.5.15.0130	Andreia do Nascimento Oliveira e Robson Ferreira de Vasconcellos.
Av. 07	19/12/2022	Penhora quenda	Exe- Proc. nº 1006582-77.2019.8.26.0084	Associação Residencial Lugano e Associação dos Proprietários do Swiss Park.

OBS: O loteamento Residencial Lugano é constituído por 150 lotes residenciais, localizado dentro da área maior do loteamento Residencial Swiss Park. Ambos loteamentos são representados por associações, assim sendo, a Associação Residencial Swiss Park é responsável pela prestação de serviços de interesses da comunidade na área maior, enquanto a Associação Residencial Lugano é responsável pela prestação de serviços em área menor (Fls. 12/93).



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 774.644,24 (Fev/2023 – Fls. 431/435).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 791.106,50 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 80.250,14 (Ago/2023) – R\$ 72.491,55 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 7.758,59 referente aos Débitos não Inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 – VEÍCULO

VEÍCULO	PLACA	CHASSI	ANO/MODELO	COR	RENAVAM	COMBUSTÍVEL	POTÊNCIA/ CILINDRADAS	MARCA
FORD/KA FLEX	NEI660 3	9BFZK53A6D B488308	2013/2013	Prata	005587555 00	Álcool/Gasolina	Potência: 73 Cilindradas: 999	Ford

ÔNUS – RENAJUD

Restrição	Data da Inclusão	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Transferência	04/10/2022	Processo nº 77.2019.8.26.0084	1006582- Associação Residencial Lugano e Associação dos Proprietários do Swiss Park
Penhora Exequenda	01/02/2023	Processo nº 77.2019.8.26.0084	1006582- Associação Residencial Lugano e Associação dos Proprietários do Swiss Park

OBS: Conforme pesquisa realizada no site do Detran do Amapá (<https://www.detran.ap.gov.br/detranap/>) em 29.08.2023, sobre o veículo não recaem débitos.

Valor de Avaliação do bem: R\$ 26.325,00 (Fev/2023 – Fls. 429).

VISITAÇÃO: Avenida Jambreiro, nº 749, Brasil Novo, Macapá/AP – CEP: 68909-322. Em caso de eventuais negativas do fiel depositário, **PAULA FERNANDA FERREIRA LIMA CORSO (CPF/MF: 333.686.318-02)**, estas deverão ser reportadas ao Leiloeiro Oficial para que sejam informadas à MM. Juíza da 5ª Vara Cível - Foro Regional III – Jabaquara, que adotará as sanções cabíveis.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Foram opostos Embargos à Execução (nº 1001864-66.2021.8.26.0084) pelos executados, objetivando a suspensão do processo, sob o argumento que deveria ser aguardada a decisão final do processo trabalhista, o qual averbou a indisponibilidade na matrícula do imóvel. Os Embargos foram extintos, sem apreciação do mérito. Trânsito em Julgado em 07.07.2022.

OBS 02: Às fls. 446/449 foi determinado que o leilão dos bens ocorresse em praças diferentes, sendo o leilão do veículo realizado em uma única etapa e o leilão do imóvel em duas etapas.

Débito Exequendo/Taxa Associativa: R\$ 118.445,47 (Abr/2023 – Fls. 439/444), sendo R\$ 85.845,98 de Taxa Associativa e R\$ 17.040,29 de Honorários Advocatícios referente ao **RESIDENCIAL LUGANO** e R\$ 12.966,00 de Taxas Associativa e R\$ 2.593,20 de Honorários Advocatícios referente ao **RESIDENCIAL SWISS PARK**. Os débitos de taxas associativas ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça do LOTE 01 terá início em **06 de outubro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 09 de outubro de 2023, 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**



09 de outubro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 01 de novembro de 2023, 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. A **Praça única do LOTE 02** terá início em **06 de outubro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 01 de novembro de 2023, às 16 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).

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). 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 taxa associativa (artigo 908, §1º, do CPC), 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 nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 30 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA
JUIZ DE DIREITO