



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**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 do executado: **ADIR BORIN JUNIOR (CPF/MF Nº 033.447.588-02)**; dos interessados: **CÁTIA APARECIDA SEROZINI BORIN (CPF/MF Nº 066.145.308-1)**; bem como dos credores: **LAERTE LEMES DO PRADO (CPF/MF Nº 162.169.058-05)**, **WILSON ITIRO OHI (CPF/MF Nº 030.447.588-02)**, **RITA DE CASSIA SETTE (CPF/MF Nº 120.399.148-70)**, **PAULO HENRIQUE MONTORO (CPF/MF Nº 226.924.238-60)**, **CAMILA LOPES DA SILVA (CPF/MF Nº 325.289.648-62)**, **EVERTON ALCEU GANDOLFI (CPF/MF Nº 058.476.939-31)**, **FABIANE VOLOCH GUIMARAES (CPF/MF Nº 171.972.868-24)**, **MAURILIO PEREIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 411.003.248-28)**, **WILLIAM SAMUEL MASS (CPF/MF Nº 413.137.778-03)**, **DAIANE SILVEIRA CARVALHO DA SILVA (CPF/MF Nº 366.305.328-80)**, **MAXIMILIANO DOS SANTOS BENEDITO (CPF/MF Nº 386.988.138-01)** e **JERSON MINORU YOKOTA (CPF/MF Nº 046.449.518-03)**.

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 Execução de Título Extrajudicial (Dívida Condominial), ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “VILLA DEGL’ARCHI” (CNPJ/MF Nº 59.020.727/0001-83)** em face de **ADIR BORIN JUNIOR (CPF/MF Nº 033.447.588-02)**, nos autos do **Processo nº 1053974-88.2017.8.26.0114**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Emílio Henking, nº 96, apto. nº 22, Condomínio Residencial Villa Degl’archi, Vila Rossi Borghi e Siqueira, Campinas/SP – CEP: 13070-261- **Descrição do Imóvel:** Apartamento designado pelo nº 22 no 2º andar do Condomínio Residencial Villa Degl’Archi, situado na Rua Emílio Henking, nº 96, Campinas/SP, contendo entrada social; sala de estar; sala de tv; escritório, varanda; sala de jantar; banheiro; conjugado com lavabo; banheiro social; hall íntimo; 03 dormitórios; sendo 01 com sacada e 01 suíte contendo saleta, sacada; vestir; banheiro privativo; copa/cozinha; entrada de serviço; área de serviço, despejo e w.c. com as seguintes áreas: Área real – área útil de 199,25m²; área comum de 63,7663m², área total de 263,0163m²; Área equivalente de construção – área útil de 189,625m²; área comum de 57,3912m²; área total de 247,0162m²; fração ideal no terreno: 57.4967m² ou 4,515%.

|                          |            |                           | Dados do Imóvel                    |                                                   |
|--------------------------|------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            |                           | 3414.22.35.0059.01004              |                                                   |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                           | 73.366                             | 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP |
|                          |            |                           |                                    |                                                   |
| Ônus                     |            |                           |                                    |                                                   |
| Registro                 | Data       | Ato                       | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                        |
| Av. 10                   | 05/12/2017 | Penhora                   | Proc. nº 1033490-52.2017.8.26.0114 | Laerte Lemes do Prado                             |
| Av. 11                   | 09/04/2018 | Arresto                   | Proc. nº 1011449-57.2018.8.26.0114 | Wilson Itiro Ohi                                  |
| Av. 12                   | 12/04/2018 | Arresto                   | Proc. nº 1000896-76.2017.8.26.0601 | Rita de Cassia Sette                              |
| Av. 13                   | 30/07/2019 | Penhora                   | Proc. nº 0003468-58.2018.8.26.0319 | Paulo Henrique Montoro e Camila Lopes da Silva    |
| Av. 14                   | 07/07/2020 | Indisponibilidade de Bens | Proc. nº 0010896-38.2017.5.15.0043 | Everton Alceu Gandolfi                            |



|               |            |                           |                                    |                                   |
|---------------|------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Av. 15</b> | 28/07/2020 | Indisponibilidade de Bens | Proc. nº 0010626-41.2017.5.15.0131 | Fabiane Voloch Guimaraes          |
| <b>Av. 16</b> | 15/09/2020 | Indisponibilidade de Bens | Proc. nº 0010730-50.2017.5.15.0093 | Maurilio Pereira da Silva         |
| <b>Av. 17</b> | 17/12/2020 | Indisponibilidade de Bens | Proc. nº 0010559-93.2017.5.15.0093 | William Samuel Mass               |
| <b>Av. 18</b> | 24/03/2022 | Penhora                   | Proc. nº 0010635-09.2017.5.15.0129 | Daiane Silveira Carvalho Da Silva |
| <b>Av. 19</b> | 30/11/2022 | Penhora                   | Proc. nº 0010794-11.2020.5.15.0043 | Maximiliano dos Santos Benedito   |

**OBS 01:** O imóvel é composto por: entrada social, sala de estar, sala de tv, escritório, varanda, sala de jantar, banheiro conjugado com lavabo, banheiro social, hall íntimo, 03 (três) dormitórios sendo 01 (um) com sacada e 01 (uma) suíte contendo saleta, sacada e vestir, banheiro privativo, copa-cozinha, entrada de serviço, área de serviço, despejo e wc (Laudo de Avaliação às fls. 168/177).

**OBS 02:** O laudo referido acima complementa a avaliação de fls. 375/380, para mostrar o novo valor de avaliação e a exclusão das vagas de garagem (matrículas nº's 73.367 e 73.368) que não serão objeto deste leilão.

**OBS 03:** Foi deferida a penhora do imóvel (Decisão de fls. 97/98), que se encontra pendente de registro na respectiva Matrícula Imobiliária.

**OBS 04:** Às fls. 91/96 foi requerida a desconstituição da penhora sob o argumento de que a penhora não deveria se estender sob os imóveis de matrícula nº's 73.367 73.368 (vagas de garagem). Por meio da decisão de fls. 97/98 foi indeferido o referido pleito e em sede recursal foi mantida a penhora em questão (trânsito em julgado em 07/11/2019).

#### **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:**

| Requerimento        | Anotação da penhora | Valor                     | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações        |
|---------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Fls. 300/304</b> | Fls. 310            | R\$ 198.253,06 (Dez/2021) | Proc. nº 1005071-67.2017.8.26.0099 | Jerson Minoru Yokota              |
| <b>Fls. 325/331</b> | Fls. 332            | R\$ 71.302,95 (Mai/2022)  | Proc. nº 0010635-09.2017.5.15.0129 | Daiane Silveira Carvalho da Silva |
| <b>Fls. 368/369</b> | Fls. 370            | R\$ 65.600,27 (Dez/2021)  | Proc. nº 0010896-38.2017.5.15.0043 | Everton Alceu Gandolfi            |

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 894.215,00 (Jan/2023 – Fls. 375/380 – Homologação às fls. 386).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 905.245,50 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 27.478,22 (Abr/2023) – R\$ 4.339,54 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa e R\$ 23.138,68 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo/Condominial:** R\$ 323.131,54 de Débitos Condominiais e R\$ 32.313,15 Honorários Advocatícios (Abril/2023 – Fls. 393/411).

**02 - A 1ª praça terá início em 19 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 22 de maio 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 22 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 13 de junho 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). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e 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](http://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, 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** - 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).

**14** - 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.

**15 - 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).

**16** - 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, 18 de abril de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. FABIO VARLESE HILLAL**  
**JUIZ DE DIREITO**