



**2ª VARA CÍVEL - FORO CIVIL DE CAMPINAS**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **REGIS CELESTINO DA SILVA (CPF/MF Nº 256.160.148-00)** e seu cônjuge também executada **KAREN CHRISTINA DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 173.920.508-18)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gabriel Baldi de Carvalho, da 2ª Vara Cível – Foro Cível 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 Executivo Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TRIANON (CNPJ/MF Nº 67.991.745/0001-30)** em face de **KAREN CHRISTINA DE OLIVEIRA E SILVA (CPF/MF Nº 173.920.508-18)** e **REGIS CELESTINO DA SILVA (CPF 256.160.148-00)**, nos autos do **Processo nº 1038660-34.2019.8.26.0114**, 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:** Avenida Brasil, nº 460, Vila Itapura, Campinas/SP, CEP: 13023-075 - **Descrição do Imóvel:** Conjunto Comercial nº 52, do tipo “A” (6º andar) do “Condomínio Edifício Comercial Trianon”, sito na Avenida Brasil nº 460, na comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, composto de sala, copa 02 W.C. com A.C., com as seguintes áreas: útil de 40,2000m², comum de 12,8860m², total de 53,0860m² fração ideal do terreno de 12,3424m² ou 0,022680.

| Dados do Imóvel          |            |                   |                                    |                                                  |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   |            |                   | 3412.62.92.0651.01018              |                                                  |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                   | 106.784                            | 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP |
| Ônus                     |            |                   |                                    |                                                  |
| Registro                 | Data       | Ato               | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                       |
| Av. 04                   | 14/12/2020 | Penhora Exequenda | Proc. nº 1038660-34.2019.8.26.0114 | Condomínio Edifício Trianon                      |

**OBS 01:** O “Condomínio Edifício Trianon” é dotado de: subsolo garagem, pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos altos, com um total de 36 (trinta e seis) conjuntos comerciais. O edifício comercial é composto por hall social com 2 (dois) elevadores. O conjunto comercial é constituído de sala comercial, copa e 2 banheiros (Laudo de Avaliação Fls. 184/205).

**OBS 02:** A penhora existente recai unicamente sobre a matrícula imobiliária correspondente ao conjunto comercial nº 52, não compreendendo o box de garagem, vez que este possui matrícula própria e não foi penhorado no termo de Fls. 124 (Decisão de Fls. 214/216).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 176.000,00 (Jun/2021 – Laudo de Avaliação às 184/205).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 188.887,90 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças. 1.817,42

**Débitos Tributários:** R\$ 14.757,54 (Fev/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo/Condominial:** R\$ 43.487,70 (Fev/2022). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.



**02** - A 1ª praça terá início em **11 de abril de 2022, às 16 horas, e se encerrará no dia 14 de abril de 2022, 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 14 de abril de 2022, às 16 horas, e se encerrará em 05 de maio de 2022, 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). 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**03** - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 pago por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> no prazo de até 24 horas da realização do leilão (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.

**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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

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

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

**DR. FÁBIO HENRIQUE PRADO DE TOLEDO**  
**JUIZ DE DIREITO**