



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: **DANIELA LUCARELLI ALATI (CPF/MF Nº 286.279.148-26)**, bem como dos terceiros interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CNPJ/MF Nº 51.885.242/0001-40)**, **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (CNPJ/MF Nº 33.050.196/0001-88)**, **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A - SANASA CAMPINAS (CNPJ/MF Nº 46.119.855/0001-37)** e dos credores: **VICTOR HENRICUS VAN OORSCHOT (CPF/MF Nº 052.647.488-29)** e **CLEONICE AMELIO VAN OORSCHOT (CPF/MF Nº 068.512.198-40)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio 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 Cobrança em Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS NASCENTES** em face de **DANIELA LUCARELLI ALATI (CPF/MF Nº 286.279.148-26)**, nos autos do **Processo nº 0046188-25.2008.8.26.0114**, 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 Professora Dea Eharthardt Carvalho, nº 911, Casa nº 07, Sítios de Recreio Gramado, Campinas/SP, CEP: 13101-664 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial, tendo 1.916,06m² de área total do terreno, 323,157m² de área construída, localizado à Avenida Professora Dea Eharthardt Carvalho, nº 911, Casa nº 07, Sítios de Recreio Gramado, anterior descrito como Gleba nº 56 quarteirão nº 30.022 do cadastro municipal, oriunda da subdivisão da gleba 56, desmembrada da gleba 1 do quinhão A da Fazenda Santana, localizada no distrito de Sousas, no município comarca e 4º Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 19,50 m, mais 36,40 m, mais 24,00 m, mais 17,39 m em linha quebrada pela avenida Professora Déa Ehaethardt Carvalho; deflete à esquerda 8,35 m; deflete à direita 145,97 m, deflete à esquerda 198,81 m; deflete à esquerda 130,30 m, mais 44,38 m, mais 27,49 m em linha de quebrada aonde confronta com o remanescente da Fazenda Santana; deflete à esquerda 86,99 m; deflete à esquerda 49,22 m; deflete à direita 32,65; deflete à direita 79,05 m; deflete à esquerda 28,87 m, deflete à direita 17,31 m; deflete à esquerda 51,99 m, mais 5,48 m, mais 39,50 m, onde confronta com a gleba 56-A, encerrando a área de 40.533,32 m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	4313.14.20.0001.01007	
Matrícula Imobiliária nº	7.756	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 32	26/02/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº	0046188-25.2008.8.26.0114	Condomínio Residencial Vale das Nascentes
Av. 58	21/12/2023	Penhora	Proc. nº	0000197-72.2005.8.26.0650	Victor Henricus Van Oorschot e Cleonice Amelio Van Oorschot

OBS 01: Trata-se de um sobrado de alvenaria, possuindo no pavimento térreo: hall de entrada, lavabo, sala de estar/jantar, churrasqueira, dois banheiros, quarto de despejo, sala de TV, lareira, copa, cozinha, despensa, lavanderia, dependência de empregada, banheiro, área de serviço externa, hall de circulação, escritório, cômodo sob a escada de acesso ao pavimento superior, garagem, suíte,

closet masculino e feminino, dois banheiros e quintal. Já no piso superior possui duas suítes, hall de circulação, sótão e quarto de despejo (Laudo de Avaliação às fls. 411/437).

OBS 02: Sobre a área maior do imóvel há servidão em favor da Companhia Paulista de Força e Luz (Av. 01 da Matrícula Imobiliária) e servidões de passagem e “non aedificandi” em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A - SANASA Campinas (Av. 02, 03 e 04 da Matrícula Imobiliária).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.987.556,00 (Jul/2017 – Laudo de Avaliação às fls. 411/437 e 1120/1121 – Homologação às fls. 453 e 1198).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.774.058,75 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 69.282,02 (Mar/2024) – R\$ 56.147,52 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 13.134,50 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 262.459,49 de Débitos Condominiais e R\$ 26.245,95 de Honorários Advocatícios (Jun/2022 – Fl. 1517). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em **19 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 22 de abril 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 22 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 15 de maio 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 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 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 6% (seis 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 6% (seis 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (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, 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, 11 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO