

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 3ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE ITU
C240716**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, ora objetivando a intimação do executado: **LEOFRE CONSTRUÇÃO E INFORMÁTICA LTDA (CNPJ nº 08.360.367/0001-28)**, e os terceiros interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO TOCANTINS (CNPJ nº 03.088.735/0001-07)**, **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ nº 00.000.000/7514-05)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CNPJ nº 51.885.242/0001-40)**, **MASSA FALIDA DE ATHOL CAMPINAS – CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. (CNPJ nº 61.954.459/0001-19)**, **EDUARDO DE CAMPOS COTRIM DIAS (CPF nº 280.905.298-01)** e **O. M. GRANDIDO (CNPJ nº 16.775.338/0001-55)**; em razão do **Cumprimento de sentença, Processo nº 0001403-24.2020.8.26.0286, em trâmite perante a 3ª Vara Cível – Foro da Comarca de Itu, ajuizada por THIAGO CARVALHO FRANCO DE GODOI (CPF nº 320.524.848-17) e LUCIANE CRISTINA CASTELAN (CPF nº 369.469.008-55).**

O MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando França Viana, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cássia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Direitos de futura construção de unidade autônoma nº 71 e a vaga de garagem box nº 42, do bloco B, Conjunto Residencial Rio Tocantins. Matrícula mãe nº 64.251 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. - apartamento residencial ainda na planta (fase de construção).

Localização: Rua Jasmim, nº 250, Condominio Residencial Rio Tocantins, Campinas-SP, CEP: 13087-460.

Observação 01: O imóvel não possui matrícula individualizada.

Observação 02: Conforme descrito na AV. 04, a unidade será composta de sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, W.C., hall de circulação interna, banheiro social, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) suíte com banheiro privativo e varanda, tendo área útil de 74,52m²; comum de 38,78m²; total de 113,30m²; fração ideal no terreno de 39,22m² ou 0,673%. Ainda, conforme fls. 583/586, o “imóvel está localizado em Campinas, próximo a comércios, colégios, academias, restaurantes, lanchonetes e farmácias da região”. Cadastro Municipal nº 3263.22.09.0541.01028.

Observação 03: A vaga de garagem será simples e descoberta, que ficará localizada na área externa do Conjunto Residencial, conterà área útil de 10,12m²; comum de 1,05m²; total de

11,17m²; fração ideal no terreno de 1,05m² ou 0,018%. Cadastro Municipal nº 3263.22.09.0541.01113.

Matrícula Imobiliária nº		64.251 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 113	14/07/2020	INDISPONIBILIDADE ADE	10043520920178260286	-
AV. 114	14/07/2020	INDISPONIBILIDADE ADE	00049077220198260286	-
AV. 115	18/11/2020	INDISPONIBILIDADE ADE	00014032420208260286	-
AV. 116	04/01/2021	PENHORA EXEQUENDA	0001403-24.2020.8.26.0286	THIAGO CARVALHO FRANCO DE GODOI (CPF nº 320.524.848-17) e LUCIANE CRISTINA CASTELAN (CPF nº 369.469.008-55)
AV. 117	04/01/2021	PENHORA EXEQUENDA	0001403-24.2020.8.26.0286	THIAGO CARVALHO FRANCO DE GODOI (CPF nº 320.524.848-17) e LUCIANE CRISTINA CASTELAN (CPF nº 369.469.008-55)
AV. 121	09/02/2022	PENHORA	1002384-41.2017.8.26.0286	O. M. GRANDIDO (CNPJ Nº 16.775.338/0001-55)
AV. 138	14/05/2024	PENHORA	0000488-04.2022.8.26.0286	EDUARDO DE CAMPOS COTRIM DIAS (CPF Nº 280.905.298-01)

Valor de avaliação: R\$ 80.000,00 (Abril/2022) – Laudo de Avaliação às fls. 583 e ss.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 87.260,84 (Julho/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R\$ 946,72 referente à vaga de garagem e R\$ 4.059,19 referente ao apartamento, totalizando R\$ 5.005,91 (Agosto/2024). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 207.783,26 (Novembro/2020).

Débito condominial: No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC.

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 23 de setembro de 2024, às 11:00 horas, e se encerrará 26 de setembro de 2024, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se, iniciando-se em 26 de setembro de 2024, às 11:00 horas, e se encerrará 16 de outubro de 2024, às 11:00 horas.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor 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 destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 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 (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de agosto de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FERNANDO FRANÇA VIANA
JUIZ DE DIREITO