

4 EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **BELA IMAGEM FOTOGRAFIAS E MOLDURAS EIRELI** (CNPJ: 10.772.299/0001-56), na pessoa de seu representante legal; **CRISTIANO SANTOS MENESES** (CPF: 279.401.678-47), seu cônjuge e coproprietária **JOSILENE SILVA MENESES** (CPF: 214.118.518-11), da credora fiduciária **REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.** (CNPJ: 62.354.055/0001-57), dos credores **LA BORGH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 06.972.720/0001-03), **M & R PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA LTDA.** (CNPJ: 18.702.421/0001-20), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40), bem como de **ISA ENERGIA BRASIL S/A** (atual denominação de **CTEEP - COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA**) (CNPJ: 02.998.611/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1029667-65.2020.8.26.0114 – Ordem nº 1618/2020**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP**, requerida por **PAGSEGURO BIVA SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.** (atual denominação de **BIVA SERVIÇOS FINANCEIROS S/A**) (CNPJ: 21.353.568/0001-66).

O Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Lote sob nº 15 (quinze), localizado na Quadra C-3, do loteamento denominado Alphaville Campinas, na cidade de Campinas/SP e 1ª circunscrição imobiliária, com frente para a Rua Sabiúna, encerrando uma área de 1.218,22 m² medindo e confrontando: 27,09 metros em curva de frente para a mencionada via pública; 47,01 metros em reta pelo lado esquerdo (de quem da frente olha para o imóvel) onde confronta com o lote 14; 24,75 metros em curva nos fundos, onde confronta com o lote 09; 47,00 metros em reta pelo lado direito, onde confronta com o lote 16. Este lote de terreno está situado dentro da área residencial intra - muros. **Contribuinte nº 3244.14.64.0257.01001** (Conforme fls. 334 dos autos). **Matrícula nº 97.255 do 1º CRI de Campinas/SP. BENFEITORIAS:** Conforme constam nas Avs. 06 e 07, bem como no laudo de avaliação de fls. 332/347, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Sabiúna, nº 544, Loteamento Alphaville, Campinas/SP. O terreno possui a área de 1.218,22 m² e sobre o mesmo encontra-se uma edificação com a área de 512,72 m² e piscina de 32,00 m². Imóvel é composto de 02 (duas) vagas de garagem cobertas e 01 (uma) vaga de garagem descoberta; Casa/Sobrado composto no Pavimento Térreo com 01 (um) hall de entrada; 01 (um) lavabo; 01 (uma) lavanderia; 01 (uma) suíte de serviço com armários embutidos e 01 (um) banheiro; 01 (uma) despensa; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) copa; Área gourmet com 01 (uma) churrasqueira, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala de jogos e 01 (uma) piscina; Pavimento superior com 04 (quatro) dormitórios/suítes, sendo 03 (três) com sacadas e 01 (um) do tipo suíte máster com banheira de hidromassagem e closet com armários; 01 (um) living com 03 (três) ambientes: jantar, estar e lareira e 01 (um) escritório rico em armários. Trata-se de uma Casa de Padrão Fino, que possui seu estado de conservação necessitando de reparos simples e tem a idade aparente de 15 anos. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 97255, conforme **Av. 01 (19/02/2002)**, SERVIDÃO DE PASSAGEM, em favor da COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, em linha de transmissão de energia elétrica, necessária à construção do 4º trecho da linha Ilha Solteira/Terminal Norte. **R. 12 (23/05/2017)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. **Av. 13 (16/10/2019)**, PENHORA em favor de LA BORGH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., Processo nº 1011463-41.2018.8.26.0114, 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Av. 14 (10/08/2022)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0021441-67.2015.5.04.0004, 4ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS. **Av. 15 (26/04/2023)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000071-87.2016.5.05.0030, 30ª Vara do Trabalho da Comarca de Salvador/BA. **Av. 16 (18/06/2024)**, PENHORA em favor de M & R PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA LTDA., Processo nº 0004999-47.2020.8.26.0114, 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

OBS¹: Constam Débitos de **IPTU** no valor de R\$ 20.463,68 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 195.073,15, **totalizando R\$ 215.536,83 (até 11/12/2024).**

OBS²: Conforme constam as fls. 404/409 autos, a credora fiduciária Remaza Administradora de Consórcio Ltda., informa firmou junto aos executados 04 contratos de consórcios diferentes: nº 1522241, nº 1523137, nº 1527032 e nº 1527187, que possui o saldo devedor total de R\$ 98.979,27 (atualizado até 05/09/2024).

OBS³: *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.459.133,60 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. **(Prova Emprestada oriunda do Processo nº 1011463-41.2018.8.26.0114, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP).**

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 88.229,64 (agosto/2020 – Conforme fls. 290 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - OBSERVAÇÃO: *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/02/2025 às 10h00min, e termina em 18/02/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 18/02/2025 às 10h01min, e termina em 12/03/2025 às 10h00min.

7 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 75,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

8 - 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, § 4º e 5º do CPC).

9 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como 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.

10 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

12 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - *O arrematante arcará com os 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, além da comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.* O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

13 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

16 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados BELA IMAGEM FOTOGRAFIAS E MOLDURAS EIRELI, na pessoa de seu representante legal; CRISTIANO SANTOS MENESES, seu cônjuge e coproprietária JOSILENE SILVA MENESES, a credora fiduciária REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., os credores LA BORGH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., M & R PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E INCORPORADORA LTDA., PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS, bem como de ISA ENERGIA BRASIL S/A (atual denominação de CTEEP - COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/02/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas, 11 de dezembro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

Eu, _____, **Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.**

LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA
JUIZ DE DIREITO