

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do executado **RAFAEL RIBEIRO MEDEIROS DE CARVALHO** (CPF: 222.599.268-19), seu cônjuge, se casado for, bem como dos credores **IREOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A** (CNPJ: 06.912.785/0001-55), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0070365-53.2008.8.26.0114 – Ordem nº 2755/2008**, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP**, requerida por **LUIZ ANTÔNIO BUENO COSTA** (CPF: 582.412.568-68).

O Dr. Paulo César Batista dos Santos, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Apartamento sob nº 82 (oitenta e dois) Duplex, localizado no 8º andar ou pavimento e cobertura do Edifício Rennes, sito à Rua Dr. Silvio de Moraes Sales, nº 70, na cidade de Campinas/SP e 1ª circunscrição imobiliária, com a seguinte constituição: Parte inferior (8º andar) com entrada social, sala de estar, jantar, terraço, um dormitório, uma suíte com banheiro privativo, banheiro social, entrada de serviço, cozinha, área de serviço, wc, escada de acesso interno a parte superior: Parte superior (cobertura) com sala, lavabo, área externa com piscina, pergolado e churrasqueira. O apartamento possui área útil de 149,4600 m², comum de 79,7637 m², área total de 229,2237 m² e uma fração ideal de 7,98963% no terreno onde assenta o edifício, designado como lote número 12, do quarteirão 834 do cadastro municipal, com área total de 582,00 m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula número 105.896. Conforme Av. 01: ao Apartamento nº 82, do 8º andar ou pavimento, ficaram vinculadas as vagas de garagem nºs 28 e 29, objeto das Matrículas nºs 109.037 e 109.038, respectivamente. **Contribuinte nº 3421.53.14.0059.01017** (Conforme fls. 413 dos autos). **Matrícula nº 109.036 do 1º CRI de Campinas/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 109036, conforme **Av. 04 (23/10/2014)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 17.804,15 (até 13/06/2025).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.779.529,96 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação

LOTE 002 - Vaga de Garagem designada nº 28 (vinte e oito), localizada no subsolo do Edifício Rennes, situado à Rua Dr. Silvio de Moraes Sales, número 70, na cidade de Campinas/SP e 1ª circunscrição imobiliária, com área útil de 9,2400 m², área comum de 3,2878 m², área total de 12,5278 m² e fração ideal de 0,32933% no todo do terreno, designado como lote nº 12, do quarteirão 834 do cadastro municipal, encerrando a área total de 582,00 m², descrito e caracterizado na matrícula número 105.896. Conforme Av. 01: a vaga de garagem nº 28, do subsolo, objeto desta matrícula, ficou vinculada ao Apartamento nº 82, do 8º pavimento e cobertura, objeto da Matrícula nº 109.036. **Contribuinte nº 3421.53.14.0059.01046** (Conforme fls. 416 dos autos). **Matrícula nº 109.037 do 1º CRI de Campinas/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 109037, conforme **Av. 04 (23/10/2014)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ R\$ 1.366,83 (até 13/06/2025).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 76.133,70 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação

LOTE 003 - Vaga de Garagem designada nº 29 (vinte e nove), localizada no subsolo do Edifício Rennes, situado à Rua Dr. Silvio de Moraes Sales, número 70, na cidade de Campinas/SP e 1ª circunscrição imobiliária, com área útil de 9,2400 m², área comum de 3,2878 m², área total de 12,5278 m² e fração ideal de 0,32933% no todo do terreno, designado como lote nº 12, do quarteirão 834 do cadastro municipal, encerrando a área total de 582,00 m², descrito e caracterizado na matrícula número 105.896. Conforme Av. 01: a vaga de garagem nº 29, do subsolo, objeto desta matrícula, ficou vinculada ao Apartamento nº 82, do 8º pavimento e cobertura, objeto da Matrícula nº 109.036. **Contribuinte nº 3421.53.14.0059.01047** (Conforme fls. 419 dos autos). **Matrícula nº 109.038 do 1º CRI de**

Campinas/SP. ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 109038, conforme **Av. 04 (23/10/2014)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Constatam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de **R\$ R\$ 1.414,28 (até 13/06/2025)**.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 76.133,70 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01, 02 e 03) - R\$ 1.931.797,36 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 231.650,97 (maio/2025 – Conforme fls. 630/631 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo as vagas de garagem serem arrematadas tão somente por proprietários de unidades do Edifício Rennes, situado à Rua Dr. Silvio de Moraes Sales, nº 70, Campinas/SP, marcada assim a preservação da segurança do condomínio.*
- c) *Conforme constam as fls. 222 e 239, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 1013822-03.2014.8.26.0114, em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, tendo como autor Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S/A.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 10h20min, e termina em 19/08/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 19/08/2025 às 10h21min, e termina em 10/09/2025 às 10h20min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). 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 - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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@portazuk.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.

Fica o executado RAFAEL RIBEIRO MEDEIROS DE CARVALHO, seu cônjuge, se casado for, bem como os credores IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAMPINAS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 27/05/2014. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas, 13 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO

