

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 555.357.808-63; e **sua mulher NILDE APARECIDA DE ALMEIDA ASSIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.401.808-08; **bem como do interessado CONDOMINIO EDIFICIO INDEPENDENCIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.003.722/0001-33. **O Dr. Eduardo Bigolin**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO INDEPENDENCIA** em face de **JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS e outra - Processo nº 1052886-49.2016.8.26.0114 - Controle nº 878/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 26/07/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 29/07/2024 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 29/07/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 20/08/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; 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). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 86.679 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL: Conjunto comercial no 124 (cento e vinte e quatro) situado, no 12º andar ou 16º pavimento do Edifício "INDEPENDÊNCIA", em construção, nesta cidade de Campinas e primeira circunscrição imobiliária, à Avenida Dr. Campos Sales, número 532, conjunto este composto por sala, dois sanitários com antecâmara e compartimento para copa/café, com uma área útil de 65,27 m2, área comum de 20,2510 m2, a área total de 85,5210 m2, e a fração ideal de 1,342486% no terreno do edifício, que corresponde ao lote de terreno nº 21, do quarteirão número 1019 do Cadastro Municipal, com uma área total de 868,00 m2, medindo e confrontando: 13,60m de frente para a Avenida Doutor Campos Sales; 68,42m lateralmente à direita, onde confronta com o terreno do prédio sob nºs 538/536 pela mesma avenida e com o terreno do prédio sob nº389 da rua Treze de Maio; 67,00 mts lateralmente à esquerda, onde confronta com o terreno dos prédios nºs 526/528 e 522 e parte do terreno do prédio nº 518, todos estes pela avenida Senador Saraiva, e ainda com o prédio nº514 da Avenida Dr. Campos Sales; e nos fundos mede 12,53mts, confrontando com o terreno dos prédios nºs 385 e 379 pela rua Treze de Maio. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0003821-59.2010.4.03.6105, movida por FAZENDA NACIONAL contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 5ª Vara Federal do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1419-2006, movida por XEROX COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 00034563420124036105, movida por MINISTÉRIO DA FAZENDA contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 5ª Vara Federal do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária NILDE APARECIDA DE ALMEIDA ASSIS. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **MATRÍCULA Nº 86.680 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL:** Vaga de garagem 59 (cinquenta e nove), situada no pavimento de garagem II ou 4º pavimento do Edifício "INDEPENDÊNCIA", em construção, nesta cidade, la. circunscrição imobiliária, à Avenida Dr. Campos Sales número 532, vaga de garagem esta que possui a área útil de 12,50 m2, área comum de 32,27 m2, área total de 44,77 m2, e mais uma fração ideal de 0,356707% no todo do terreno onde se assenta o

edifício, o qual corresponde ao lote de terreno nº 21, do quarteirão 1019 do cadastro Municipal, com uma área total de 868,00 m², medindo e confrontando: 13,60 m de frente para a Avenida Doutor Campos Sales; 68,42 m lateralmente à direita, onde confronta com o terreno do prédio sob nºs 538/536 pela mesma avenida e com o terreno do prédio sob nº 389 da rua Treze de maio; 67,00ms lateralmente à esquerda, onde confronta com o terreno dos prédios nºs 526/528 e 522 e parte do terreno do prédio nº518, todos estes pela avenida Senador Saraiva, e ainda com o prédio nº 514 da Avenida Dr. Campos Sales; e nos fundos mede 12,53m, confrontando como o terreno dos prédios nºs 385 e 379 pela rua Treze de Maio. **Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 0003821-59.2010.4.03.6105, movida por FAZENDA NACIONAL contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 5ª Vara Federal do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1419-2006, movida por XEROX COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 00034563420124036105, movida por MINISTÉRIO DA FAZENDA contra JOÃO BATISTA DE ALMEIDA ASSIS em trâmite na 5ª Vara Federal do Foro da Comarca de Campinas/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária NILDE APARECIDA DE ALMEIDA ASSIS. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$: 116.420,93 (junho/2024)

Campinas, 28 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Eduardo Bigolin
Juiz de Direito