

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **Durval Ribeiro Junior** (CPF 984.785.168-91), seu cônjuge, se casado for, da credora **Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.** (CNPJ 06.912.785/0001-55) e do credor tributário **Município de Campinas**, expedido nos autos do Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais movido por **Condomínio Edifício Moisés Steinberg** (CNPJ 67.160.028/0001-67). Processo nº 4009028-19.2013.8.26.0114.

A Meritíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, Dra. **Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**, na forma da lei,

**FAZ SABER** A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, penhorado em 18/02/2015, conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial **Sabrina de Andrade Verrone**, regulamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.052, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestora do sistema de alienação judicial eletrônica [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) nas condições seguintes:

**DAS DATAS:** O **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024**, às **11h00**, com término em **07/11/2024**, às **11h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O **2º Leilão** terá início no dia **07/11/2024**, às **11h01**, com término em **27/11/2024**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP, nos termos da r. decisão de fls. 445**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**DO BEM:** Apartamento nº 62 e box 43 do Edifício Engenheiro Moises Steinberg, a Rua Barão de Jaguará, 460, composto de sala, dois dormitórios, banheiro, dispensa, WC, cozinha, lavanderia, com a área útil de 37,00m<sup>2</sup>, área comum de 12,390m<sup>2</sup> e área ideal no terreno de 7,983m<sup>2</sup> e o box nº 43, com área útil de 9,00m<sup>2</sup>, área comum de 13,47m<sup>2</sup> e área ideal no terreno de 1,8000m<sup>2</sup>, medindo o terreno em seu todo 17,13m de frente para a rua Barão de Jaguará, 46,60m de um lado, 46,00m de outro e, 21,80m nos fundos, com a área de 700,00m<sup>2</sup> confrontando com Americo Petrini, Plinio Bittencourt, Rafael Mauro Neto, Ighes Geysler e Francisco Zuppi. **Contribuinte 3423.42.34.0303.01108. Matrícula nº 7.928 do 3º CRI da Comarca de Campinas/SP. BENFEITORIAS:** Consta do Laudo de Avaliação, às fls. 235/290 dos autos, que o apartamento possui a área construída de 99,39m<sup>2</sup>, conforme Demonstrativo de Lançamento do IPTU, com área ideal no terreno de 7,98m<sup>2</sup>, composto por sala, pequeno terraço, hall de circulação, 02 dormitórios, escritório com banheiro, banheiro social, cozinha e área de serviço.; e o box 43 possui a área útil de 9,00m<sup>2</sup> e a área comum de 13,47m<sup>2</sup>. **Obs.:** Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes, **especialmente em razão de retificação de área**, bem como a sua constatação in loco, será de responsabilidade do arrematante.

**DA AVALIAÇÃO: R\$ 275.000,00 (julho/2021 - Conforme fls. 235/290 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 329.124,25 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

**DOS ÔNUS:** Constam da referida matrícula, conforme **Av.16 (04/03/2015)**, a PENHORA EXEQUENDA; e conforme **Av.17 (22/03/2021)**, PENHORA nos autos de Ação de Execução - Processo nº 4000042-76.2013.8.26.0114 - perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, em favor de Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros

S.A. **Obs.<sup>1</sup>** Será de responsabilidade do arrematante a constatação "in loco" e ainda eventual regularização de área em razão da divergência na descrição e características com base na matrícula imobiliária e laudo de avaliação. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2008 a 2023, bem como não inscritos, referentes ao exercício atual, **totalizando R\$ 101.768,88 (até 11/09/2024).**

**DA OCUPAÇÃO:** Consta dos autos, nas fls. 240/241, que o bem está ocupado pelo requerido, Sr. Durval Ribeiro Junior.

**DA VISITAÇÃO:** Interessados em visitar o bem deverão se apresentar na Rua Barão de Jaguará, nº 460, Centro, Campinas/SP, trazendo consigo cópia do presente Edital e documento oficial de identificação pessoal. Compete às partes detentoras da posse franquear a entrada, sendo um dever processual. Em caso de recusa do fiel depositário Sr. Durval Ribeiro Junior o(a) interessado deverá comunicar a Meritíssima Juíza de Direito desta Vara.

**DO DÉBITO: R\$ 218.108,64 (agosto/2024 - Conforme planilha nos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

**DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** 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.

**DO PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Pública Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

**LANCE À VISTA** – O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP [www.tjsp.jus.br/PortalCustas](http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, a Leiloeira Pública Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado à Leiloeira Pública Oficial para que seja juntado por esta no processo.

**PROPOSTA DE LANCE PARCELADO** – O interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do [site](http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas)): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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. 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

**DA COMISSÃO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), 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 da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

Além da comissão, fará jus a Leiloeira Pública Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, a Leiloeira Pública Oficial devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, a Leiloeira Pública Oficial fará jus à comissão.

Se o valor da arrematação for superior ao crédito do requerente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do bem poderá ser deduzida do produto da arrematação.

**DO CANCELAMENTO:** Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Pública Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DO INADIMPLEMENTO:** Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, a Leiloeira Pública Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lançamentos anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Pública Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda a Leiloeira Pública Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão da Leiloeira Pública Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). Se o valor da arrematação não for suficiente para quitação dos débitos condominiais, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte executada (artigo 1.345 do Código Civil e artigos 109, § 3º e 323 do Código de Processo Civil). Caso o valor

levantado em juízo não seja suficiente para a quitação dos débitos tributários, caberá ao fisco tomar todas as medidas judiciais em face do anterior proprietário, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail [comercial@agsleiloes.com.br](mailto:comercial@agsleiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. A Leiloeira Pública Oficial é mera mandatária da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 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.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Em caso de resultado negativo dos Leilões, em observância aos princípios da celeridade, economia e efetividade processual, a Leiloeira Pública Oficial realizará, em até 30 (trinta) dias, subsequentes ao encerramento do certame, a Alienação por Iniciativa Particular, com fulcro no artigo 880 do Código de Processo Civil, Provimento do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP nº 1.496/2008 e dos artigos 237 a 245 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, ocasião em que, ofertadas propostas escritas de aquisição, estas serão imediatamente apresentados por petição nos autos, para apreciação do juízo.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Campinas, aos 11 do mês de setembro do ano de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**MARIA RAQUEL CAMPOS PINTO TILKIAN NEVES**  
**JUÍZA DE DIREITO**