

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA REQUERIDA

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de **ROSELAINE ADELINA ALVES DE CARVALHO**, CPF sob nº 195.518.318-02, e seu cônjuge, se casado for, expedido nos autos do processo nº 1012895-66.2016.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Campinas/SP, promovida por **HELOISA SILVEIRA RODRIGUES SOTTO**.

1.1. O MM. Dr. HENRIQUE NADER, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do “Gestor Judicial” www.jikalleiloes.com.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. DO BEM – O bem 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. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.jikalleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

4. DO LEILÃO- O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.jikalleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **21/03/2023 às 14h00**, e se encerrará dia **24/03/2023 às 14h00**, 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**, e se encerrará no dia **18/04/2023 às 14h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. WENDEL DE MELLO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 903.

6. DO BEM: imóvel situado na Rua 13 de Maio, 288 – Sousas –Campinas SP – CEP 13106-054, composto pelo lote 60 da quadra A do loteamento denominado Jardim Sorirama, localizado no Distrito de Paz de Sousas neste Município, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 10,00 m de frente para a Rua Treze de maio; igual medida no fundo; 29,50m de um lado; 29,00 m de outro lado, confrontando com os lotes nºs 59, 61, 22 e 23, encerrando a área de 292,00 m2. Título aquisitivo: R.2/11.243 datada de 07 de janeiro de 1985 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. Matrícula de origem nº 11243 do 2º S.R.I. Cadastro Municipal: 90.989.455 - 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP- Matrícula 12.607.

Conforme R-04 – consta alienação fiduciária em favor da PORTO SEGURO CONSORCIOS, e segundo ofício juntado pela Credora se encontra quitado. AV-06 a penhora exequenda.

Segundo avaliador: há uma edificação de aproximadamente 80 metros quadrados, sendo, um salão no piso térreo de aproximadamente 40m2, uma edícula/kitnet de metragem semelhante no piso superior, além de uma piscina na parte de trás do lote, em nível acima ao da edícula. Tal piscina compõe o quintal ao imóvel ao lado, de nº 298, também de propriedade da executada, conforme informações



obtidas no local, com Andiará (inquilina e moradora da casa de nº 298). O acabamento do salão é médio. Não tive acesso à edícula, porém para avaliação utilizei o acabamento semelhante ao do salão. Constatada a edificação, passei a buscar mais informações sobre o imóvel. Contatei a executada Roselaine Adelina Alves de Carvalho por telefone (nº 19-99735-0659), ocasião em que a cientifiquei da penhora e da ordem de avaliação do imóvel, solicitando a ela dados corretos sobre a área construída ou o demonstrativo de lançamento do IPTU, já que a edificação não consta da matrícula do imóvel juntada nos autos. Ela, no entanto, não o fez, alegando dificuldade em encontrar tal documento. Diante disso, busquei no site da Prefeitura do Município o demonstrativo em que informa os dados do imóvel, que segue anexo. Ali consta uma edificação de 40,65 m² sobre o lote de 292 m², e valor venal do imóvel em R\$ 228.785,79, ou seja, R\$ 180.616,42 o valor do lote, mais R\$48,169,37 (R\$ 1.184,97 por m²) por 40,65 m² de construção. Acredito, porém, que a área construída informada no demonstrativo leva em conta apenas um pavimento, não dois como há no local, já que tais informações são obtidas por imagem aérea. Também busquei anúncios de imóveis semelhantes em sites na internet, os quais indicam o preço médio do lote (sem construção) em R\$ 1.000,00 por m². Assim, considerando o valor comercial do lote (292m² x R\$ 1.000,00), o valor venal por m² da edificação (80 m² x R\$1.184,00) e o valor médio de uma piscina (R\$ 30.000,00), AVALIO O IMÓVEL PENHORADO EM R\$ 416.720,00 (QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL, SETECENTOS E VINTE REAIS). O referido é verdade e dou fé.

AVALIAÇÃO: R\$ 416.720,00 (quatrocentos e dezesseis mil, setecentos e vinte reais), em 21 de julho de 2022, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 24.184,16, atualizado até 10 de Agosto de 2022, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: É ônus do interessado, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS –Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam subrogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da requerida 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.

8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

8.2. CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

8.3. Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

9. 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.

10. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em até 05 (cinco) prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

11. 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta do leiloeiro. A comissão devida 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.

12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, fica a executada obrigada a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.



FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, leiloeiro@jikalleiloes.com.br.

Campinas, 16 de Janeiro de 2023.

Dr. HENRIQUE NADER

Juiz de Direito

