



01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA e de intimação dos executados **CLAUDINEY JOSÉ BERALDO CRIADO**. O **Dr. Renato Siqueira de Pretto**, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível da Comarca de Campinas-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação Cível – Despesas de Condomínio – Execução de Título Extrajudicial que a **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPOS VERDES** movem em face do referido executado – Processo nº **1058287-92.2017.8.26.0114** – e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DAS PRAÇAS: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, a **1ª Praça** terá início no dia **24/01/2022 às 00h** e terá encerramento no dia **31/01/2022 às 13h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **24/02/2022 às 13h e 43min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor atualizado da avaliação** – nos termos do **Art.843 do CPC**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será conduzida pelo leiloeiro FELIPE DOMINGOS PERIGO, JUCESP nº 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões LANCE JUDICIAL www.lancejudicial.com.br – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Casa nº 61, localizado no Condomínio Residencial Campos Verdes, à Rua Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, nº 525 – Campinas/SP.

DÉBITOS: Constatam débitos da ação no valor de **R\$ 70.452,36 (set/18)**. O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante). Assim, os débitos de caráter propter rem que recaiam sobre o bem até a data da hasta pública, subrogam-se sobre o respectivo preço, sendo que a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não seja recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: Direitos de um imóvel, casa nº 61, com a seguinte composição: garagem para dois veículos de passeio, hall de entrada, lavabo, sala de estar/jantar com a.e., cozinha, área de serviço, banheiro social completo, sala de T.V. / dormitório, três suítes com a.e., e banheiro privativo, hall de circulação interna com a.e., jardim e quintal, com a área privativa de construção de 165,9800ms²., participação nas áreas de uso comum de 13,6837ms²., totalizando a área construída de 179,6637ms². Ou 1,65918% do total da área construída, sendo que a construção ocupara a área de 165, 9800ms². Em seu terreno privativo que mede: 33,00ms. de frente para a Alameda Coleirinha; 25,00ms. do lado direito de quem a referida alameda olha para o terreno, confrontando com a área de lazer descoberta; 25,00ms. do lado esquerdo, confrontando com o terreno da casa n. 60; 33,00ms. nos fundos confrontando com o terreno da casa n.62, com a área total de 825,00ms². cabendo ainda a essa unidade, a participação de 669,5404ms². Nas áreas de uso comum perfazendo assim no total do terreno do condomínio, uma fração ideal de 1.494,5404 ms². Ou 2,4193548%, com a área de utilização exclusiva equivalente a 659,0200ms². Que corresponde ao jardim e quintal. **Matrícula-mãe nº 62.494 do 1º CRI de Campinas-SP.**

Laudo Pericial (fls. 220) : casa n º 61, localizada no Condomínio Residencial Campos Verdes, à Rua Engenheiro José Francisco Bento Homem de Mello, n º 525 – Campinas/SP, nas imediações do



Carrefour supermercado da Rodovia Dom Pedro II, composto por vaga de autos para dois veículos, 03 dormitórios, suíte, hall de entrada, lavabo, hall de circulação interna e quintal, com área construída de 292,07 m² (IPTU anexo), em péssimas condições, praticamente apenas os pilares estão de pé, área construída que devido ao seu estado precário não será considerada. **O terreno do imóvel, conforme consta do IPTU em anexo e na escritura de matrícula n^o 62.498, do 1^o CRIC, como gleba 17A3, código cartográfico municipal n^o 3264.41.18.0001.01061 é de 1.494,54 m². Nota-se que o imóvel não está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis (não regularizado).**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Casa. 3 dormi. Suíte. Hall de entrada. A. c. 292,07m². a. t. 1.494,54m². Cond. Residencial Campos Verdes. Campinas-SP.

ONUS: Não constam outros ônus ou causas pendentes de julgamento até a presente data.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.342.752,54 (um milhão, trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos) para nov/21 que será atualizada no dia da alienação conforme tabela monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Campinas, 16 de novembro de 2021.

Dr. Renato Siqueira de Pretto

MM. Juiz de Direito da 01^a Vara Cível da Comarca de Campinas-SP