

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS**2ª VARA CÍVEL- COMARCA DE CAMPINAS /SP**

Para conhecimento dos interessados e intimação dos Executados e de eventuais terceiros interessados.

Processo n. 1018939-57.2023.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial. **Exequente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN - CNPJ SOB O N. 39.806.029/0001-09. **Executados:** JANIÉLEN ASSIS TAVARES, CPF n. 917.607.552-49 e CARLOS MANOEL TAVARES ALVES, CPF n. 490.707.448-48.

O Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que tiverem ciência deste edital, por qualquer meio, e a quem possa interessar, que, com fundamento no art. 881, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM n. 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, levará a público leilão para venda e arrematação, por intermédio da Leiloeira Oficial **Angela Pecini Silveira**, matrícula JUCESP n. 715, e do portal de leilões online da **Pecini Leilões** (www.pecinileiloes.com.br), os direitos e obrigações dos devedores fiduciários Carlos Manoel Tavares Alves e Janielen Assis Tavares decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o R.04 da matrícula do imóvel, celebrada por meio de contrato de financiamento imobiliário firmado com a credora fiduciária Caixa Econômica Federal (CEF), em 06/03/2019.

DO IMÓVEL

APARTAMENTO n. 407, localizado no **3º Pavimento da Torre 02**, no Condomínio **RESIDENCIAL VERSALHES GARDEN**, com as seguintes áreas: privativa de 42,350m²; comum de 40,723m²; total de 83,073m² e fração ideal de 0,2581063%.

Conforme laudo de avaliação de fls. 334/370, o imóvel é composto por sala, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e 1 banheiro, apresentando estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Consta, ainda, a existência de 1 vaga de garagem fixa e descoberta, observando-se que referida vaga não se encontra individualizada na matrícula do imóvel. Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fl. 371, o imóvel encontrava-se desocupado.

Dados gerais do imóvel:

- Situado na Avenida João Batista Morato do Canto, n. 1.441, Torre 02, Apartamento 407, Residencial Villa Garden, Campinas/SP, CEP 13031-390.
- Matrícula Imobiliária n. 251.443 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP.
- Código Cartográfico n. 3414.12.78.0024.02031.
- **Valor de Avaliação: R\$ 280.832,16** (duzentos e oitenta mil, oitocentos e trinta e dois reais e dezesseis centavos), conforme homologado às fls. 398/399 e devidamente atualizado até 20 de outubro de 2026, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP.

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início em **11 de dezembro de 2026**, às **15h30m**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 (três) dias**. Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação do bem, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que terá início em **14 de dezembro de 2026**, às **15h30m**, permanecerá aberta por **31 (trinta e um) dias** e se encerrará em **14 de janeiro de 2027**, a partir das **15h30m**, ocasião em que o bem será ofertado em tempo real, via internet, pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, o lance mínimo será **R\$ 280.832,16** (duzentos e oitenta mil, oitocentos e trinta e dois reais e dezesseis centavos), correspondente ao valor atualizado de avaliação do imóvel.

Nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, na 2ª Praça, a alienação ocorrerá pelo maior lance ofertado, desde que igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, correspondente a **R\$ 140.416,08** (cento e quarenta mil, quatrocentos e dezesseis reais e oito centavos).

DO ÔNUS

- 1) A dívida exequenda perfaz o montante de **R\$ 8.174,99** conforme planilha de cálculo datada de 23 de agosto de 2024, apresentada pela Exequente à fl. 172. Esse valor deverá ser oportunamente atualizado pela Exequente.
- 2) A venda do imóvel acima descrito será realizada na modalidade **ad corpus**, nos termos do art. 500, §§ 1º a 3º, do Código Civil, sendo as dimensões indicadas meramente enunciativas e repetitivas das constantes no registro imobiliário.
- 3) É **ônus do interessado** verificar o bem oferecido à venda, seu estado de conservação, a situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes não descritas neste edital, além de outras possíveis penhoras e indisponibilidades que possam constar na matrícula do imóvel.
- 4) A imissão na posse deverá ser requerida judicialmente pelo arrematante, que assumirá integralmente as custas e despesas eventualmente decorrentes desse ato.
- 5) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, incluindo todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado.
- 6) Os débitos fiscais e tributários eventualmente incidentes sobre o imóvel serão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, cabendo aos interessados verificar junto à municipalidade os valores atualizados até a data da arrematação.
 - a. Conforme Demonstrativo de Débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Campinas/SP em 22 de outubro de 2026, constam débitos fiscais incidentes sobre o imóvel no valor total de R\$ 4.981,24 (quatro mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos), sendo R\$ 853,17 referentes à dívida corrente e R\$ 4.128,07 referentes à dívida ativa extrajudicial, valores sujeitos à atualização pela municipalidade.
- 7) Nos termos da decisão de fls. 398/399, o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes incidentes sobre o imóvel, excetuando-se os débitos fiscais e tributários, os quais observarão o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.
- 8) Constam averbados e registrados na matrícula n. 251.443 do imóvel a ser leiloado os seguintes atos:
 - a) R.03, em 26 de junho de 2019 – Venda e Compra do imóvel pela MRV Engenharia e Participações S/A em favor de Carlos Manoel Tavares Alves e Janielen Assis Tavares, pelo valor de R\$ 12.316,72 atribuído ao terreno e R\$ 198.531,49 atribuído à unidade autônoma.

- b)** R.04, em 26 de junho de 2019 – Alienação Fiduciária constituída por Carlos Manoel Tavares Alves e Janielen Assis Tavares em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, para garantia da dívida no valor de R\$ 142.057,95.
 - c)** Av.06, em 18 de maio de 2023 – Penhora dos direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do R.04 desta matrícula, determinada nos autos da Execução Civil n. 1018510-27.2022.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, promovida por Condomínio Residencial Versalhes Garden, para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 12.955,20.
 - d)** Av.07, em 13 de novembro de 2024 – Penhora dos direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária constante do R.04 desta matrícula, determinada nos autos da Execução Civil n. 1018939-57.2023.8.26.0114, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, promovida por Condomínio Residencial Versalhes Garden, para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 8.174,99.
- 9)** Conforme consta do R.04 da matrícula do imóvel, o bem encontra-se gravado com Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.
 - 10)** Nos termos da Av.07 da matrícula, a presente alienação judicial tem por objeto os direitos e obrigações decorrentes da referida alienação fiduciária.
 - 11)** Conforme demonstrativo apresentado pela Caixa Econômica Federal às fls. 276/279, o saldo devedor do contrato perfaz o montante de R\$ 238.481,34 em 13 março de 2026.
 - 12)** Conforme informações constantes às fls. 214, 216 e 278, o contrato encontra-se em execução extrajudicial, com registro de "intimação positiva" no procedimento previsto pela Lei n. 9.514/1997. Os interessados ficam cientes de que, caso ocorra a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária antes da efetivação da alienação judicial, os direitos e obrigações objeto da presente hasta poderão deixar de existir.
 - 13)** Nos termos da decisão de fls. 398/399, o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes vinculados ao contrato de alienação fiduciária.
 - 14)** Os interessados ficam cientes de que a arrematação não compreenderá apenas o valor do lance ofertado, devendo ser observadas as obrigações decorrentes da alienação fiduciária e o saldo devedor existente perante a credora fiduciária.
 - 15)** O cancelamento de registros e averbações de constrições oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante à mesma autoridade judicial que determinou a arrematação, sendo também responsável pelo pagamento dos emolumentos, conforme disposto no art. 320-G do Provimento n. 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça.

REGRAS DOS LEILÕES

- 1)** A visitação ao imóvel deverá ser requerida, com antecedência razoável, **por escrito**, via e-mail para juridico@pecinileiloes.com.br.
- 2)** As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade **online**, por meio do portal www.pecinileiloes.com.br, e conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP n. 715, cujo escritório está localizado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.

- 3) Os lances poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões Online (www.pecinileiloes.com.br), mediante cadastramento prévio dos interessados. Apenas serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o acréscimo mínimo obrigatório informado no site, nos termos do art. 16 do Provimento CSM n. 1.625/09.
- 4) Caso seja apresentado um novo lance nos **3 (três) minutos** anteriores ao término da Alienação Judicial Eletrônica, **o cronômetro será reiniciado a partir de 3 (três) minutos**, com a devida sinalização, a fim de que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de apresentar novos lances.
- 5) A arrematação será realizada mediante **pagamento à vista** do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida em suas agências ou pelo site www.bb.com.br, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas da realização do leilão, nos termos do art. 19 do Provimento CSM n. 1.625/09. Caso a venda ocorra por valor submetido à análise do juízo, o pagamento deverá ser efetuado no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após decisão judicial autorizando a arrematação**. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail juridico@pecinileiloes.com.br.
- 6) Nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a comissão devida à Gestora será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, **não incluída no valor do lance**, a qual deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, obtida em suas agências ou pelo site www.bb.com.br, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas da realização do leilão, nos termos do art. 19 do Provimento CSM n. 1.625/09. Caso a venda ocorra por valor submetido à análise do juízo, o pagamento deverá ser efetuado no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após decisão judicial autorizando a arrematação**. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail juridico@pecinileiloes.com.br.
 - a. Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital em razão de acordo, pagamento, remição, adjudicação, alienação direta por iniciativa particular ou exercício do direito de preferência por credor ou coproprietário, será devida à Gestora a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da obrigação satisfeita ou da alienação, bem como o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame.
 - b. Tais valores serão considerados custas processuais, nos termos do art. 826 do Código de Processo Civil e do art. 7º, §§ 3º e 7º, da Resolução CNJ n. 236/2016, não podendo a Leiloeira ser privada de sua remuneração diante de fato superveniente a que não deu causa.
- 7) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas de arrematação a prazo**, sendo necessário o pagamento de um sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, com o saldo remanescente a ser pago em até 30 (trinta) meses, mediante correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Código de Processo Civil.
- 8) As propostas deverão ser submetidas pelos interessados por meio do sistema disponível no Portal de Leilões Online, observando-se os seguintes prazos:
 - a. Até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação;
 - b. Até o início do apregoamento público da segunda etapa, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado.
- 9) Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado**.

- 10)** Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, todas serão submetidas à apreciação do Juiz da causa, que decidirá pela mais vantajosa, sendo esta sempre a de maior valor. Caso as propostas sejam equivalentes, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar, nos termos do art. 895, § 8º, do Código de Processo Civil.
- 11)** A **carta de arrematação** somente será assinada pelo Juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos Executados, nos termos do art. 903, caput, do Código de Processo Civil.
- 12)** Não sendo efetuado o depósito da oferta, a Gestora comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.
- 13)** Dúvidas e esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente Ação de Execução, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone (19) 3794-2044, via WhatsApp (11) 97577-0485, pelo Portal de Leilões Online (www.pecinileiloes.com.br) ou pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Nos termos do art. 889, incisos I e V, do Código de Processo Civil, ficam intimados os Executados, a Caixa Econômica Federal – CEF, na qualidade de credora fiduciária, por intermédio de seus advogados constituídos nos autos, bem como os demais interessados, acerca das datas designadas para a realização dos leilões.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. A publicação deste edital supre a intimação pessoal.

Campinas, 23 de outubro de 2026. Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia - Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.