



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª, 2ª e 3ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da massa falida: **D MAIS MATERIAL ELÉTRICO E ELETRÔNICO LTDA ME (CNPJ/MF nº 96.495.650/0001-24)**, representada por seu sócio **MOZART PIRES DE ALMEIDA (CPF/MF nº 136.848.328-39)**; da administradora judicial: **BRASIL TRUSTEE ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA (CNPJ/MF nº 20.139.548/0001-24)**, representada por **FERNANDO POMPEU LUCAS (CPF/MF nº 273.393.378-73)**; dos interessados: **PROCURADORIA-SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM CAMPINAS (CNPJ/MF nº 00.394.460/0276-94)**, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 01.468.760/0001-90)**; **BANCO SANTANDER BRASIL S.A (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42)**, **ITAU UNIBANCO S.A (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04)** e **MUNICÍPIO DE CAMPINAS (CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40)**; bem como dos credores: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**, **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91)** e **FAZENDA PÚBLICA DA UNIÃO (CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Varlese Hillal, da 4ª Vara Cível – Foro de Campinas, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Falência, ajuizada por **ÁLVARO BERNARDE GASULLA - ME (CNPJ/MF nº 12.248.337/0001-00)** em face de **D MAIS MATERIAL ELÉTRICO E ELETRÔNICO LTDA ME (CNPJ/MF nº 96.495.650/0001-24)**, nos autos do **Processo nº 1009094-11.2017.8.26.0114**, e foi designada a venda dos direitos do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Lázaro Ferreira Barbosa, s/n, Lote 15, Quadra H, Jardim Campo Belo (3ª Parte) – Campinas/SP, CEP: 13053-136 - **Descrição do Imóvel:** Um lote com 264m² de área total, descrito como Lote 15 da quadra H, do Jardim Campo Belo – 3ª Gleba, medindo 12,00m de frente para a rua 9, 10,60m nos fundos, para o lote 9, por 25,00m de um lado para o lote 14 e 23,00m de outro lado para o lote 16, com 264m².

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			5213.42.83.0015.00000	
Matrícula Imobiliária nº			45.308	3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	24/08/2018	Penhora	Proc. nº 1029209-87.2016.8.26.0114	Banco do Brasil S.A

OBS 01: Foi instaurado um incidente de habilitação de crédito (Processo nº 0017100-19.2020.8.26.0114) pela Caixa Econômica Federal – CEF, objetivando a inclusão do banco na relação de credores. O incidente foi julgado parcialmente procedente para determinar a inclusão do crédito quirografário, no valor total de R\$ 399.914,79, no Quadro Geral de Credores da massa falida da D. Mais – Material Elétrico e Eletrônico Ltda. Trânsito em Julgado pendente.

OBS 02: Às Fls. 599/602, foi determinada a realização do leilão dos direitos sobre a área, tendo em vista que o imóvel está inserido em área de parcelamento irregular do solo e que será realizado o



projeto de regularização fundiária do loteamento em questão. Assim sendo, eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: Foi determinada a baixa da penhora constante na averbação nº 06 da Matrícula Imobiliária (Decisão de fls. 268/269).

OBS 04: Todos os créditos serão sub-rogados, observada a preferência legal, nos termos do artigo 141, I da Lei 11.101/05. Ainda, o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do artigo 141, II da Lei 11.101/05 (Decisão de fls. 706).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 271/272	Fls. 273	R\$ 334.776,84 (Jul/2018)	Proc. nº 5008110-66.2018.4.03.6105	União - Fazenda Nacional
Fls. 403/405	Fls. 406	R\$ 65.994,04 (Jul/2017)	Proc. nº 0008579-37.2017.4.03.6105	União - Fazenda Nacional

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 706.273,22 (Mai/2023 – Homologação às Fls. 599/602).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$719.214,56 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 3.713,08 (Fev/2024) – R\$ 3.367,76 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 345,32 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em 01 de abril de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 16 de abril de 2024, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 15 (quinze) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de abril de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 02 de maio de 2024, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à 50% do valor da avaliação nos 15 (quinze) dias subsequentes ao início da 2ª Praça, a **3ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 02 de maio de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 17 de maio de 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar a **MELHOR OFERTA, sendo que serão aceitos lances por qualquer preço** (artigo 142, §3º-A da Lei 14.112/2020, artigo 142, §3º-A da Lei 11.101/05, artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao



adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 27 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO