



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **DANIELA LUCARELLI ALATI (CPF/MF Nº 286.279.148-26)** e seu cônjuge, se casada for; dos terceiros interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CPF/MF Nº 51.885.242/0001-40)**, **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (CPF/MF Nº 33.050.196/0001-88)** e **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A - SANASA CAMPINAS (CPF/MF Nº 46.119.855/0001-37)**; bem como dos credores **VICTOR HENRICUS VAN OORSCHOT (CPF/MF Nº 052.647.488-29)** e **CLEONICE AMELIO VAN OORSCHOT (CPF/MF Nº 068.512.198-40)**.

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 Ação de Cobrança em Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DAS NASCENTES** em face de **DANIELA LUCARELLI ALATI (CPF/MF Nº 286.279.148-26)**, nos autos do **Processo nº 0046188-25.2008.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Professora Dea Eharthardt Carvalho, nº 911, Casa nº 07, Sítios de Recreio Gramado, Campinas/SP – CEP: 13101-664 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial, tendo 1.916,06m² de área total do terreno, 323,157m² de área construída, localizado à Avenida Professora Dea Eharthardt Carvalho, nº 911, Casa nº 07, Sítios de Recreio Gramado, anterior descrito como Gleba nº 56 quarteirão nº 30.022 do cadastro municipal, oriunda da subdivisão da gleba 56, desmembrada da gleba 1 do quinhão A da Fazenda Santana, localizada no distrito de Sousas, no município comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 19,50 m, mais 36,40 m, mais 24,00 m, mais 17,39 m em linha quebrada pela avenida Professora Déa Ehaethardt Carvalho; deflete à esquerda 8,35 m; deflete à direita 145,97 m, deflete à esquerda 198,81 m; deflete à esquerda 130,30 m, mais 44,38 m, mais 27,49 m em linha de quebrada aonde confronta com o remanescente da Fazenda Santana; deflete à esquerda 86,99 m; deflete à esquerda 49,22 m; deflete à direita 32,65; deflete à direita 79,05 m; deflete à esquerda 28,87 m, deflete à direita 17,31 m; deflete à esquerda 51,99 m, mais 5,48 m, mais 39,50 m, onde confronta com a gleba 56-A, encerrando a área de 40.533,32 m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	4313.14.20.0001.01007	
Matrícula Imobiliária nº	7.756	4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 32	26/02/2014	Penhora Exequenda	0046188-25.2008.8.26.0114	Condomínio Residencial Vale das Nascentes
Av. 58	21/12/2023	Penhora	0000197-72.2005.8.26.0650	Victor Henricus Van Oorschot e Cleonice Amelio Van Oorschot





OBS.: 01: Trata-se de um sobrado de alvenaria, possuindo no pavimento térreo: hall de entrada, lavabo, sala de estar/jantar, churrasqueira, dois banheiros, quarto de despejo, sala de TV, lareira, copa, cozinha, despensa, lavanderia, dependência de empregada, banheiro, área de serviço externa, hall de circulação, escritório, cômodo sob a escada de acesso ao pavimento superior, garagem, suíte, closet masculino e feminino, dois banheiros e quintal. Já no piso superior possui duas suítes, hall de circulação, sótão e quarto de despejo (Laudo de Avaliação anterior - fls. 411/437).

OBS.: 02: Sobre a área maior do imóvel há servidão em favor da Companhia Paulista de Força e Luz (Av. 01 da Matrícula Imobiliária) e servidões de passagem e “non aedificandi” em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A - SANASA Campinas (Av. 02, 03 e 04 da Matrícula Imobiliária).

OBS.: 03: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2225788-76.2015.8.26.0000, contra a r. decisão de fls. 49, que rejeitou a alegação de irregularidade do condomínio exequente e manteve o leilão do bem penhorado, objetivando o reconhecimento da irregularidade jurídica do condomínio. O relator considerou o recurso manifestamente improcedente, negando-lhe seguimento monocraticamente. Trânsito em julgado em 01/12/2015.

OBS.: 04: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2391673-30.2024.8.26.0000, por Eugênio José Alati e Wladimir Correia de Mello, contra a r. decisão de fls. 2.205/2.206, que rejeitou embargos de declaração, objetivando tratamento diferenciado com base no Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003). Foi negado provimento ao recurso, desta decisão, foi interposto Recurso Especial, que foi inadmitido. Trânsito em julgado em 04/07/2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.689.467,86 (Out/2025 – Avaliação às fls. 2478/2566 – Homologação às fls. 2826-2831).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.759.787,50 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 126.283,32 (Ago/2026) Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R\$ 262.459,49 referente aos débitos condominiais (Jun/2022) e R\$ 26.245,95 referente aos honorários advocatícios. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC e Decisão de fls. 1517).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de outubro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de outubro de 2026 às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de outubro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de outubro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**





03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50 do valor da avaliação (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). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25 do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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](#)).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).





10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.

18 – PUBLICAÇÃO: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 24 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FABIO VARLESE HILLAL
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

