

Edital de Alienação por Iniciativa Particular para ciência de interessados e intimação dos executados

4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR e de intimação dos executados **NOELZA JERUSA DA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 016.857.658-90, bem como seu cônjuge se casada for, de **ELIZABETH MÁRCIA DA SILVA**, inscrita no CPF sob nº 096.980.228-56, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**, e demais interessados.

O Dr. **CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa, Comarca de São Paulo - SP, 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 EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ nº **60.701.1190/0001-04** em face de **NOELZA JERUSA DA SILVA** e outra - **processo nº 3001659-81.2013.8.26.0084**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel 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 à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem alienado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do proponente, junto ao MM. Juízo da causa".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

ABERTURA DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 01/06/2026.

ENCERRAMENTO DO PRAZO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: 01/07/2026.

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO – A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DAS PROPOSTAS DE COMPRA – As propostas deverão ser encaminhadas ao leiloeiro, através do site: www.multipliqueleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do proponente, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da alienação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de venda de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote da alienação (Art. 895, I e II, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. A venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – O valor mínimo para a venda do bem corresponderá ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO – O valor mínimo para a venda do bem corresponderá ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação, admitindo-se a redução deste valor desde que alcance o valor total da dívida executada do processo.

A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada. Os interessados deverão apresentar propostas escritas de venda de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote da alienação (Art. 895, I e II, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. A venda será realizada pela melhor proposta, se homologada pelo juízo.

O adquirente terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a homologação da alienação, para efetuar o pagamento do valor integral da venda, na hipótese de venda à vista, ou do valor da entrada, em caso de venda parcelada.

CONDIÇÕES DE VENDA – A aquisição de bem imóvel em processo judicial é originária, razão pela qual não há que se falar em responsabilidade do adquirente pelos débitos tributários que recaiam sobre ele até a data da alienação. Assim, os eventuais débitos tributários até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN.

Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a alienação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS – Aquele que desistir da proposta já homologada, não efetuar o pagamento integral ou de qualquer parcela, sustar pagamentos ou condutas similares arcará com 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 alienação ou promover, em face do proponente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a alienação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de venda do bem. A comissão será devida pelo proponente ainda que haja a desistência da proposta. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao proponente em nenhuma hipótese, salvo se a venda for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do proponente e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do deferimento da proposta, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições da Alienação estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DA ALIENAÇÃO - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com comissão do leiloeiro no percentual determinado para a alienação, bem como com os custos da alienação, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a alienação por iniciativa particular pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para a alienação. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de alienação nos termos do art. 889, I, do CPC.

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

RELAÇÃO DO BEM – Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento, do bloco “G-3”, prédio “G”, do Parque Residencial Jardim do Lago, com entrada pela Rua José Elias Jorge nº 370, com a área útil de 49,90 m², área comum de 6,30 m², computada a área do Centro Comunitário, somando a área total de 56,20 m², correspondendo o percentual ideal de 0,23912% e a cota parte ideal de 50,48555 m², do terreno constante do lote nº 1 da subdivisão da quadra 9-A do loteamento denominado Jardim do Lago - 1ª parte, quarteirão nº 2.966, com a área de 21.113,40 m², medindo 131,19 metros de frente pelo alinhamento da Avenida Senador Antônio Lacerda Franco, mais 10,61 metros em curva na confluência com a Rua Abel Luiz Ferreira; 125,27 metros pelo alinhamento da citada avenida, mais 14,14 metros em curva na confluência com a Rua José Elias Jorge; 108,64 metros pelo alinhamento da Rua José Elias Jorge, mais 9,19 metros pelo alinhamento da mesma rua e de um lado 192,86 metros, confrontando com o lote 1-A da citada subdivisão. Ao apartamento acima descrito está vinculado o box nº 110. Código Cartográfico nº 3432.44.11.0255.07036, objeto da matrícula nº 43.760 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 215.000,00 (fevereiro/2026). Valor da Avaliação atualizado até abril de 2026: R\$ 217.759,95 (duzentos e dezessete mil, setecentos e cinquenta e nove reais e noventa e cinco centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme R.09, hipoteca em favor do Itaú Unibanco S/A.

OBSERVAÇÃO 1: Às fls. 150-151, Auto de Penhora (08/02/2014).

DÉBITOS DE IPTU: Constatam débitos de IPTU/Dívida Ativa: R\$ 19.196,55 até 02/04/2026.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 493.625,71 em novembro de 2023.

OBSERVAÇÃO 2: Conforme informado pelo escritório Fermiano, Ferreira Pinto Advogados, responsável pelo processo nº 0003952-85.2007.8.26.0084, ação de despesas condominiais, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Mimosa, o imóvel da referida matrícula possui débitos condominiais no valor de R\$ 451.912,87 em abril de 2026.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam as requeridas supracitadas 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.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 22 de abril de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS

Juiz de Direito