

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA e de INTIMAÇÃO da Executada: CONSIGLA CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA, CNPJ nº 48.843.932/0001-22, na pessoa de seu representante legal; **Terceiros Interessados: CARLOS ALBERTO SEDEH DE FALCO**, CPF nº 964.193.268-34; **MARCIO BARBOSA ALARCON**, CPF nº 157.053.028-94; **HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, CNPJ nº 07.941.710/0001-65; **ANTONIO CASTRO LYRIO DE ALMEIDA**, CPF nº 171.897.308-00; **ADA LUIZA TINCANI LYRIO DE ALMEIDA**, CPF nº 041.894.788-06; **OSCAR FRIGERI**, CPF nº 602.852.818-87; **APARECIDA BROTTTO FRIGERI**, CPF nº 137.742.728-59; **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A – SANASA – CAMPINAS**, CNPJ nº 46.119.855/0001-37; **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**, CNPJ nº 51.885.242/0001-40 e a quem mais interessar possa.

O **Dr. FABIO VARLESE HILLAL**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas - SP, com fulcro nos artigos 882 a 903 do Código de Processo Civil e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através do Leiloeiro CARLOS J. R. RIBEIRO, gestor da RMC LEILÕES (www.rmcleiloes.com.br), **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Hasta virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que pelo D. Juízo processa-se a ação de Procedimento Comum Cível, nº **0031192-08.1997.8.26.0114**, onde são partes: Antonio Roberto Pimenta e outros X Consigla Construtora e Comercial Ltda., e foi designada a praça dos DOIS IMÓVEIS descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO 701:

LOTE 1 - GLEBA designada pelo número "**14C**", resultante da divisão da primitiva Gleba 14C (que por sua vez era resultante da subdivisão da antiga gleba 09, desmembrada da Fazenda Mato Dentro, posteriormente gleba 14), quarteirão 30.022 do Cadastro Municipal de Campinas, com 8,63m mais 9,32m mais 51,80m mais 44,31m mais 53,60m mais 35,60m de frente pelo novo alinhamento da Rua Projetada; do lado direito 92,50m onde confronta com terreno do Jardim Itayú; do lado esquerdo 62,50m onde confronta com o terreno do Jardim Andorinha e fundo 215,00m onde confronta com as glebas 14A e 14B, encerrando a área de 15.893,00 mts².

Matrícula nº 86.082, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

Código cartográfico: 3442.22.73.0002.00000

Consta do Laudo de avaliação: "...todos os apartamentos das quatro torres se encontram ocupados por família provenientes do Movimento dos Sem Teto."

DA AVALIAÇÃO: R\$8.478.646,64 (oito milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) em setembro/2021. Esse valor será corrigido até a data de abertura da hasta pública, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS – Consta da matrícula – 86.082

Av. 1/86.082 – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA – a favor da SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A – SANASA – CAMPINAS, destinada a canalizações de esgoto.

R.3/86.082: Os proprietários Oscar Frigeri e sua mulher Aparecida Brotto Frigeri transmitem a propriedade do imóvel, a título de venda e compra, a **HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av. 12.86/082 - **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** - Processo nº **114.01.2012.025886-3/000000-000** – ordem nº **926/2012** – 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP - movida por Esmeraldo Bragion contra Oscar Frigeri e outros.

Av. 14/86.082 – **PENHORA** – Processo nº **0020809-96.2019.8.26.0114-1** – 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP – Execução Civil – que move Nicodemos Lopes dos Reais contra Consigla Construtora e Comercial Ltda e outra.

Av. 15/86.082 – **PENHORA** – Processo nº **0031192-08.1997.8.26.0114** – 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP – Execução Civil – que Antonio Roberto Pimenta e outros movem contra Consigla Construtora e Comercial Ltda, figurando como depositária a executada, tendo sido decretada a responsabilidade patrimonial da proprietária no processo por decisão datada de 10 de março de 2014 (proc. 4008091-09.2013.8.26.0114).

DÉBITOS IPTU: R\$775.814,71 (setecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e quatorze reais e setenta e um centavos) em 27/06/2025.

E

LOTE 2 - GLEBA designada pelo número "**14D**", resultante da divisão da primitiva Gleba 14C (que por sua vez era resultante da subdivisão da antiga gleba 09, desmembrada da Fazenda Mato Dentro, posteriormente gleba 14), quarteirão 30.022 do Cadastro Municipal de Campinas, com 13,60m mais 51,80m mais 47,03m mais 153,60m mais 35,25m de frente pelo novo alinhamento da Rua Projetada; do lado direito 52,00m onde confronta com terreno do Jardim Andorinha; do lado esquerdo 76,00m onde confronta com o terreno do Jardim Itayu e fundo 14,00m, deflete à esquerda 180,60m onde confronta com a gleba 14, encerrando a área de 13.137,00 mts².

Matrícula nº 86.083, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

Código cartográfico: 3442.22.73.0003.00000.

Consta do Laudo de avaliação: "...todos os apartamentos das quatro torres se encontram ocupados por família provenientes do Movimento dos Sem Teto."

DA AVALIAÇÃO: R\$7.488.192,90 (sete milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, cento e noventa e dois reais e noventa centavos) em setembro/2021. Esse valor será corrigido até a data de abertura da hasta pública, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS – Consta da matrícula – 86.083

Av.1/ 86.083 – **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PERPÉTUA** – a favor da SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A – SANASA – CAMPINAS.

R.3/86.083: Os proprietários Oscar Frigeri e sua mulher Aparecida Brotto Frigeri transmitem a propriedade do imóvel, a título de venda e compra, a **HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Av.10/86.083 – **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** (Processo nº **114.01.2012.025886-3/000000-000**) – 5ª Vara Cível de Campinas/SP – movida por Esmeraldo Bragion contra Oscar Frigeri e outros.

Av.12/86.083 – Cumprimento de Sentença nº **0080387-10.2007.8.26.0114**, movida por Andrezio Aparecido Mangolin e outros, contra Consigla Construtora e Comercial Ltda, faz constar que **foi declarada INEFICAZ a alienação registrada sob nº 3.**

Av.14/86.083 – **PENHORA** – Execução - Processo nº **0020809-96.2019.8.26.0114-1** – 2ª Vara Cível de Campinas/SP – que Nicodemus Lopes dos Reis move contra Consigla Construtora e Comercial Ltda e outra.

Av.15/86.083 – **PENHORA** – Execução Civil – Processo nº **0018076-89.2021.8.26.0114** – 4ª Vara Cível de Campinas/SP – que Ederson Marcelo Valencio move contra Habitax Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Av.16/86.083 – **PENHORA** – Execução – Processo nº **0031192-08.1997.8.26.0114** – 4ª Vara Cível de Campinas/SP – que Antonio Roberto Pimenta e outros movem contra Consigla Construtora e Comercial Ltda.

Av.17/86.083 – **PENHORA** – Execução – Processo nº **0025265-84.2022.8.26.0114** – 4ª Vara Cível de Campinas/SP – que Ederson Marcelo Valencio move contra Habitax Empreendimentos Imobiliários Ltda.

DÉBITOS IPTU: R\$1.028.866,24 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos) em 27/06/2025.

ÔNUS – Consta do processo:

Fls. 869: Menciona processo trabalhista nº **011800-82.2003.5.15.0032** – 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Fls. 1000: Menciona processo trabalhista nº **0012100-11.2003.5.15.0043** – 3ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Fls. 1454: Menciona processo nº **0034159-55.1999.8.26.0114** – em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Fls. 1665: Menciona ação judicial pendente sobre o bem - Processo de Reintegração de Posse **1007144-98.2016.8.26.0114** em trâmite perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Os bens serão vendidos em caráter “AD CORPUS”, no estado em que se encontram. Suas fotos e descrição detalhada estão disponíveis no site www.rmcleiloes.com.br, devendo os interessados verificarem a existência ou não de eventuais possuidores dos bens alienados.

DA PRAÇA – 1ª Praça terá início no dia **16/09/2025, às 14:00h** e se encerrará dia **19/09/2025 às 14:00h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª Praça, que terá início no dia **19/09/2025 às 14:00h** e se encerrará em **09/10/2025 às 14:00h**, onde serão aceitos lances independentemente do valor da avaliação, desde que não seja inferior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do § único, do artigo 891, do CPC.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$2.041.060,59 (dois milhões, quarenta e um mil, sessenta reais e cinquenta e nove centavos) em data de 30/06/2025.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência e registro do bem, tais como desocupação, imissão na posse, ITBI, foro, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas oriundas de construções ou reformas não averbadas no órgão competente, dentre outras, correrão por conta do arrematante, ressalvadas as exceções previstas nos artigos art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, cujos débitos ficam sub-rogados no preço da arrematação.

COMO PARTICIPAR – O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.rmcleiloes.com.br. Durante a hasta pública, os lances deverão ser oferecidos diretamente ao sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas ou no último dia indicado, quando ocorrerá, concomitantemente, **O LEILÃO ON LINE e PRESENCIAL**, a partir das 14:00hs, no seguinte endereço: Rua Doutor Antônio de Castro Prado, nº 422 – Taquaral – Campinas/SP.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Carlos J. R. Ribeiro, matriculado na JUCESP sob o nº 873, endereço: Rua Doutor Antônio de Castro Prado, nº 422 – Taquaral – Campinas/SP, e-mail: contato@rmcleiloes.com.br, fone 19 3237 7700.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, sob as penas da lei.

Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

PAGAMENTO A PRAZO: Até o início da 1ª Praça, serão aceitas propostas de valor de 100% da avaliação atualizada. Até o início da 2ª Praça, serão aceitas propostas de valor equivalente ao mínimo estipulado neste edital. O depósito do sinal será igual ou superior a 25% do valor do lance e deverá ser depositado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial e o restante em até 30 parcelas, com correção monetária mensal, garantido por caução idônea (se bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (se bens imóveis), conforme artigos 891, parágrafo único e 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, do CPC.

DA COMISSÃO - O arrematante pagará ao LEILOEIRO OFICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da forma de pagamento a ser indicada pelo Leiloeiro na seção ‘Minha Conta’, do site RMC Leilões, cujo valor não estará incluído no valor lance e não será devolvido em nenhuma hipótese, salvo as situações legalmente previstas, deduzindo-se as despesas incorridas, conforme Provimento CSM nº 1625/2009.

LANCES OFERTADOS PELO EXEQUENTE – Na hipótese de arrematação de algum bem pelo Exequente, este poderá ofertar lance através de seu crédito e, sendo o crédito inferior ao valor do lance mínimo, efetuará a complementação no prazo de até 24 horas – em quaisquer das hipóteses, ficará responsável pelo depósito da comissão devida.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E/OU ACORDO: Havendo a publicação do presente edital, ocorrendo pagamento do débito ou alienação do bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, estas deverão arcar com a comissão previamente fixada ao Leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

RECURSOS PENDENTES: Não existe nenhum recurso pendente.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal www.rmcleiloes.com.br

Consigne-se que ficam os EXECUTADOS, seus cônjuges, se casados forem, coproprietários, credores de qualquer natureza, possuidores a qualquer título e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, através deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único, art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Campinas/SP, 24 de julho de 2025.

Dr. Fabio Varlese Hillal - Juiz de Direito