

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA e de **INTIMAÇÃO** da **Executada: HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 07.941.710/0001-65; na pessoa de seu representante legal, **Terceira Interessada: PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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 o Cumprimento de Sentença, nº **0025265-84.2022.8.26.0114**, onde são partes: Ederson Marcelo Valencio X Habitax Empreendimentos Imobiliários Ltda., e foi designada a praça do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO 755: Gleba designada pelo número “14D”, resultante da divisão da primitiva Gleba 14C (que por sua vez era resultante da subdivisão da antiga gleba 9, desmembrada da Fazenda Mato Dentro, posteriormente gleba 14), quarteirão 30.022 do Cadastro Municipal, nesta cidade e 1ª Circunscrição Imobiliária, com 13,60m, mais 51,80m mais 47,03m mais 53,60m mais 53,25m de frente pelo novo alinhamento e da Rua Projetada do lado direito 52,00m onde confronta com terreno do Jardim Itayu e fundo 14,00m, deflete à esquerda 180,60m onde confronta com a gleba 14, encerrando a área de 13.137,00m². Imóvel objeto da matrícula 86.083 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Código cartográfico: 3442.22.73.0003.00000.

Consta do processo a seguinte informação: Sobre o imóvel foi erigido edifício de apartamentos inacabado, cujas unidades foram objeto de invasão por famílias, inclusive de pessoas ligadas ao Movimento dos Sem-Terra – MST.

O bem será vendido em caráter “AD CORPUS”, no estado em que se encontra. 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 **13/07/2026, às 14:00h** e se encerrará dia **16/07/2026 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 **16/07/2026 às 14:00h** e se encerrará em **06/08/2026 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.

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. A ser corrigido até a data de abertura da hasta pública – Tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS – Consta da matrícula:

Av.10/86.083: Existência de Procedimento Ordinário – Processo nº **114.01.2012.025886-3/000000-000** - 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Av.12/86.083: **INEFICAZ** a alienação em favor de HBITAX - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Ação de Cumprimento de Sentença – Processo nº **0080387-10.2007.8.26.0114** - 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Av.14/86.083: **PENHORA** – Processo nº **0020809-96.2019.8.26.0114-1** - 2ª Vara Cível de Campinas/SP.

Av.15/86.083: **PENHORA** – Execução Civil - Processo nº **0018076-89.2021.8.26.0114** - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Av.16/86.083: **PENHORA** – Execução Civil – Processo nº **0031192-08.1997.8.26.0114** - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Av.17/86.083: **PENHORA** - Execução Civil – Processo nº **0025265-84.2022.8.26.0114** - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

ÔNUS – Consta do processo:

Fls. 5-56 – Existência de processo nº **0034159-55.1999.8.26.0114** - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Fls. 166 – Processo nº **0031192-08.1997.8.26.0114** - 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. Neste processo houve avaliação do bem, usada como prova emprestada.

Fls. 473 – Existência de processo nº **1007144-98.2016.8.26.0114** - 10ª Vara Cível de Campinas – Reintegração de Posse requerida por Habitax Empreendimentos Imobiliários Ltda em face dos invasores.

DÉBITO IPTU: R\$1.197.746,23 (um milhão, cento e noventa e sete mil, setecentos e quarenta e seis reais e vinte e três centavos) em 06/05/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$39.790,72 (trinta e nove mil, setecentos e noventa reais e setenta e dois centavos) em 26/03/2024.

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.

Ficam ressalvadas as exceções previstas no artigo 130, “caput” e §único do CTN, bem como, §1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil, 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.

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 no valor equivalente a 100% da avaliação atualizada. Até o início da 2ª Praça, serão aceitas propostas no valor percentual mínimo ao arbitrado pelo Juízo, nos termos dos incisos I e II, do artigo 895, do Código de Processo Civil. 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 hipoteca do próprio bem, conforme artigos 891, § único e 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º, do Código de Processo Civil.

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 pelo Exequente, este poderá ofertar lance usando seu crédito e, sendo este inferior ao valor do lance mínimo, o complementar em até 24 horas, ficando responsável pelo depósito da comissão devida.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E/OU ACORDO: Após 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 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, § único, todos do Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal.

Campinas/SP, 14 de maio de 2026.

Dr. Fabio Varlese Hillal - Juiz de Direito