

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA e de INTIMAÇÃO do Executado: JEFFERSON FERREIRA DA SILVA, CPF nº 428.932.098-82; **Credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04; **Terceira Interessada: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, CNPJ nº 51.885.242/0001-40 e a quem mais interessar possa.

A **Dra. MARINA FIGUEIREDO COELHO**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível de Campinas/SP, com fulcro nos artigos 882 a 903 do C.P.C e Prov. CSM nº1625/09 do TJ/SP, pelo Leiloeiro Oficial, **CARLOS J. R. RIBEIRO**, JUCESP nº 873 (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 processam-se os autos de Execução nº**1044024-45.2023.8.26.0114**, tendo como Exequente: Condomínio Resid. HM 27-5 e Executado: Jefferson Ferreira da Silva, foi designada a praça do seguinte bem, com as seguintes regras:

LEILÃO 708: Apartamento nº 23, do 2º Pavimento do bloco B, do Condomínio Residencial HM27-5, situado na Rua Josefina Umbelina Santos, nº 56, Residencial Fazenda Lagoa, Campinas/SP, com área privativa de 42,09m². Matrícula nº 254.634, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Código cartográfico: 3362.13.60.0680.02011
Fls. 132 dos autos do processo – Constatação Oficial de Justiça: Informado pela controladora de acesso que o apartamento se encontra vazio, em 08/05/2025.

O bem será vendido em caráter “AD CORPUS”, no estado em que se encontra. A descrição detalhada estará disponível no site www.rmcleiloes.com.br, devendo os interessados verificarem a existência ou não de eventuais possuidores do bem alienado.

DA PRAÇA – 1ª Praça terá início no dia **27/10/2025, às 14:00h** e se encerrará dia **30/10/2025, 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 **30/10/2025, às 14:00h** e se encerrará em **19/11/2025, às 14:00h**, onde serão aceitos lances não inferiores a **50%** do valor atualizado da avaliação (artigo 891, do Código de Processo Civil).

DA AVALIAÇÃO: R\$194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais), em 05/05/2025, a ser corrigido monetariamente até a data de abertura da hasta pública, pelo índice da tabela do TJ/SP.

ÔNUS – Consta da matrícula:

R. 04 – em 10 de agosto de 2021 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

Av. 05 – Em 26 de novembro de 2024 – **PENHORA** – Execução Civil – Processo nº 1044024-45.2023.8.26.0114, figurando como exequente: Condomínio Residencial HM 27-5 e como executado: Jefferson Ferreira da Silva.

Av. 06 - Em 04 de agosto de 2025 – **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Não havendo quitação da dívida objeto da alienação fiduciária do R.04, a propriedade fiduciária em garantia consolidou-se como **propriedade plena** em favor da proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**.

DÉBITOS IPTU: R\$760,32 (setecentos e sessenta reais e trinta e dois centavos) em 11/08/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$9.814,74 (nove mil, oitocentos e quatorze reais e setenta e quatro centavos), em 10/01/2024.

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, certidões, escrituras, registros e outras despesas oriundas de construção ou reformas não averbados no órgão competente, dentre outras, correrão por conta do arrematante, ressalvadas as exceções previstas nos artigos art. 130, “caput” e §único do CTN, bem como, §1º, do artigo 908, do CPC., 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, viabilizando 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 de valor de 100% da avaliação. 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 será depositado no prazo de até 24 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 pela hipoteca do próprio bem, conforme artigos 891, § 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 consta dos autos nenhum recurso pendente.

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

Consigne-se que fica o EXECUTADO, seu cônjuge, se casado for, 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, 13 de agosto de 2025.

Dra. Marina Figueiredo Coelho – Juíza de Direito