

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exma. Sra. Dra., Juíza de Direito **Euzy Lopes Feijó Liberatti** da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

**Processo: 1030985-25.2016.8.26.0114**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS EUCALIPTOS, CNPJ/MF nº CNPJ 54.154.430/0001-97, por seu representante legal.**

**EXECUTADO: ANTONIO MARCOS RODRIGUES CPF/MF nº 155.755.498-60**

**INTERESSADOS:**

- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representado por
- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador(a).
- ✓ Ocupante do imóvel

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **26/05/2026 às 14h40min** e encerrará no dia **29/05/2026 às 14h40min**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 157.650,60 (cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais e sessenta centavos)**, para março de 2026 que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia **29/05/2026 às 14h40min** e se encerrará no dia **25/06/2026 às 14h40min (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 94.590,36 (noventa e quatro mil, quinhentos e noventa reais e trinta e seis centavos)**, que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS (QUITADOS – extrato folhas 504) SOBRE A MATRÍCULA Nº 51.010 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP** - Apartamento nº

13 do 1º andar do Condomínio “Parque dos Eucaliptos”, situado à rua Albatroz nº 65, Bloco, prédio I-3, com área útil de 44,38 mts. 2, comum de 5,72 mts. 2, computada a área do Centro Comunitário e Escola, somando a área total de 50,10 mts. 2, correspondendo a percentagem ideal de 0,09401% e a cota parte ideal de 64,83889 mts. 2, contendo sala, 2 dormitórios, cozinha conjugada com área de serviço e banheiro, no terreno constante da gleba 16-A, da planta de subdivisão de área maior, com frente para a rua Albatroz, para a qual mede 154,92 metros, do lado direito, partindo do alinhamento da citada rua, 101,64 metros, deflete a esquerda 35,00 metros, confrontando com a gleba 16-B; deflete a direita 141,28 metros mais 10,39 metros, mais 29,55 metros, mais 35,43 metros, confrontando com terrenos do Conjunto Residencial Padre Manoel da Nobrega; do lado esquerdo, partindo do alinhamento da rua Albatroz, 141,18 metros, deflete a direita 59,26 metros, deflete a esquerda 148,57 metros, confrontando com terrenos de propriedade de Antonio Serafim e, fundo 328,47 metros, onde confronta com a gleba 16, com a área total de 68,967,25 mts. 2, ao apartamento acima descrito está vinculado o Box nº I-3-13 que faz parte da area comum do mesmo.

**AVALIADO: R\$ 146.000,00 (cento e quarenta e seis mil reais) em junho de 2024 – fls. 417 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**DEPOSITÁRIO FIEL: Antonio Marcos Rodrigues, CPF/MF nº 155.755.498-60**

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: realizada em junho de 2024 – fls. 417/447**

Apartamento identificado pelo nº 13, 1º andar, Bloco I-3, Condomínio Parque dos Eucaliptos, situado na Rua Albatroz, nº 65, Vila Padre Manoel de Nóbrega, Município de Campinas, São Paulo. Área privativa de 44,38m² Área total de 50,10m² Garage coberta para 1 veículo, Padrão construtivo simples Condomínio oferece lazer Portaria 24 horas Condomínio oferece bom sistema de segurança Valor de condomínio na média da região, Idade aparente 40 anos, Região com grande demanda de imóveis à venda Região atendida por serviços públicos, Região oferece comércios. Aproximadamente a 9km do centro da cidade de Campinas, Zoneamento ZC2

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe (fls. 233/234), devidamente averbada na matrícula - Av. 11/51.010. Consta no R.10/51.010 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, que conforme manifestação da credora, em fls. 481/504 em 09 de janeiro de 2026, o contrato habitacional nº 840835845814-0, foi integralmente liquidado**, Não obstante, a CAIXA se reserva no direito de cobrar eventual saldo remanescente se existente, cabe ao arrematante realizar a baixa no folio real. **Débitos de IPTU serão subrogados no produto da arrematação, conforme dispõe o artigo 130 do CTN e Tema 1134 do STJ** - Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due*

*diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há processo trabalhista** em trâmite em face ao executado, certidões integrantes a presente.

Conforme decisão de folhas 468/470: **o arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação**

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 80.300,85 (oitenta mil e trezentos reais e oitenta e cinco centavos) em 23/06/2025 – fls. 463.

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de

responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://www.jornaldosleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

**Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.**

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do

exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**

§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**

§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [atendimento@picellileiloes.com.br](mailto:atendimento@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

**Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 26 de março de 2026

**Dra. Euzy Lopes Feijó Liberatti**  
**Juíza de Direito.**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**