

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. Marina Figueiredo Coelho, Juíza de Direito da 3ª 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, 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: 1027065-43.2016.8.26.0114/01

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EXEQUENTE: LUCIANO KINJI TAKAHASHI, inscrito no CPF/MF 172.008.588-97.

EXECUTADOS: ELITE MOTORS COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.495.362/0001-40, e seu representante legal LEONARDO COBUCCI, inscrito no CPF/MF 273.030.708-77.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Itaú Unibanco S/A – Credor Fiduciário, inscrito no CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, por seu representante legal.
- ✓ Processo nº 1004049-60.2016.8.26.0114/01 em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0022459-18.2018.8.26.0114 em trâmite na 9ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Edifício La Rochelle, inscrito no CNPJ/MF 07.275.763/0001-94.
- ✓ Rodrigo Paradella de Queiroz, inscrito no CPF/MF 316.368.648-38 e OAB/SP 289.936.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciaré no dia 05/01/2026 às 15h20min e encerrará no dia 08/01/2025 às 15h20min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 473.142,40 (quatrocentos e setenta e três mil, cento e quarenta e dois reais e quarenta centavos), para outubro de 2025, 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: Iniciaré no dia 08/01/2026 às 15h20min e se encerrará no dia 05/02/2026 às 15h20min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 283.885,44 (duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro 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: OS DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO SOBRE O IMÓVEL DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OBJETO DO R.5 DA MATRÍCULA 114.652 DO 1º CARTÓRIO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE CAMPINAS/SP: APARTAMENTO n° “94” (NOVENTA E QUATRO), Tipo 1, do 9º andar/pavimento do “EDIFÍCIO LA ROCHELLE”, localizado na Rua Maria Monteiro n° 1657, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: estar/jantar, dormitório, cozinha, terraço, área de serviço e banheiro, com área útil real de 52,34500m², área comum real de 50,92440m², área total real de 103,26940m², fração de terreno de 18,47611m² e fração ideal de 2,43075% no todo do terreno onde assenta o edifício, designado lote 9, do quarteirão 349 do cadastro municipal, resultante da unificação dos primitivos lotes 8 e 9, com a área total de 760,20m², descrito e caracterizado na Matrícula 108.019. **Conforme AV.1 – fica vinculada a vaga de garagem da seguinte matricula: MATRÍCULA 114.672 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE CAMPINAS/SP:** VAGA DUPLA DE ESTACIONAMENTO n° 27/27A, do subsolo 2, do “EDIFÍCIO LA ROCHELLE”, localizado na Rua Maria Monteiro n° 1657, nesta cidade de CAMPINAS e 1ª Circunscrição Imobiliária, com a área útil real de 20,7000m², área comum real de 10,30687m², área total real de 31,00687m², fração de terreno de 3,73948m² e fração ideal de 0,49197% no todo do terreno onde assenta o edifício, designado lote 9, do quarteirão 349 do cadastro municipal, resultante da unificação dos primitivos lotes 8 e 9, com a área total de 760,10m², descrito e caracterizado na Matrícula 108.019.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – O Edifício La Rochelle, onde está localizada a unidade avaliada e as vagas de garagem, é constituído de salão de festas/churrasqueira, sauna, piscina, academia, paisagismo e portaria. A unidade avaliada possui 01 quarto, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço e 01 banheiro social. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade aparente de 10 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo “Índice de Unidades Padronizadas” - IBAPE/SP.

Localização: Rua Maria Monteiro, n° 1657, apartamento 94, 9º andar, e vagas 27/27A, subsolo 2, Edifício La Rochelle, Cambuí, município de Campinas/SP.

AVALIADO: R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais) em janeiro de 2024 – Fls. 852 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrículas 114.672 E 114.652 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
Código Cartográfico: 3421.42.62.0386.01036 e 3421.42.62.0386.01063
DEPOSITÁRIO: LEONARDO COBUCCI, CPF: 273.030.708-77

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 258/259 devidamente averbado na AV.6/114.672 e AV.6/114.652. Consta R.4/114.672 e R.4/114.652 **VENDA E COMPRA**. Consta R.5/114.672 e R.5/114.652 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. (O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Itaú Unibanco S/A contrato n° 10122136105. **Conforme extrato**

fornecido pelo credor fiduciário fls. 1.147/ em 18/09/2025 consta as cotas em aberto do contrato de financiamento o aporte de R\$ 285.543,54. Objeto da penhora se resume aos direitos aquisitivos que o executado possui sobre ele em razão do contrato de financiamento celebrado com o Banco Itaú. Eventual alienação deve recair sobre tal crédito, assumindo o arrematante a dívida.) Consta AV. 7/114.672 - **PENHORA** dos direitos de aquisição sobre o imóvel decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.5 nos autos do processo 0022459-18.2018.8.26.0114 em trâmite na 9ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **DÉBITO DE DESPESAS CONDOMINIAS** no importe de **R\$ 42.274,43 (quarenta e dois mil e duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos)**, em agosto de 2025, fls. 1133/1136. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, **NÃO** constam **DÉBITOS FISCAIS**, do **APARTAMENTO e BOX**, conforme consulta em 10 de outubro de 2025. 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 há processo trabalhista em trâmite em face aos executados.

Conforme decisão de fls. 1059/1060: Em caso de arrematação em hasta pública, os débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado subrogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, devendo a serventia, após a arrematação, oficial ao credor tributário solicitando os dados necessários para a transferência do valor e posterior quitação.

No que tange a eventuais débitos condominiais, caso o produto da arrematação não seja suficiente para a sua liquidação eventual saldo será de responsabilidade do arrematante, conforme decisão de folhas 1059/1060, deverá o arrematante apresentar os débitos atualizados que possuem caráter propter rem para a homologação da arrematação.

Constatação: fls. 1047/1054. É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.2. O inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90 excepciona a impenhorabilidade

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.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$153.032,55 (cento e cinquenta e três mil, trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos) junho/2025 – fls.1066/1068.

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, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN

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 BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.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, 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. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”* (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

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.

ARREMATÇÃO 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 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

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, 15 de outubro de 2025

Dra. Marina Figueiredo Coelho
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754