

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. LUCAS PEREIRA MORAES GARCIA, Juiz de Direito da 2ª 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: 4000316-40.2013.8.26.0114

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ILHA VERDE, inscrita no CNPJ/MF 52.361.672/0001-26, por seu representante legal.

EXECUTADOS: MARIO CONTIPELLI NETTO, inscrito no CPF/MF 029.733.228-71 e NARA MARIA CONTIPELLI, inscrita no CPF/MF 102.108.008-01.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Construtora e Pavimentadora Lix da Cunha S/A, inscrita no CNPJ/MF 46.014.635/0001-49, por seu representante legal.
- ✓ Processo nº 1970/81 em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1181/83 em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1176/83 em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 23/09/2025 às 15h10min e encerrará no dia 26/09/2025 às 15h10min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 244.342,87 (duzentos e quarenta e quatro mil, trezentos e quarenta e dois reais e oitenta e sete centavos), para agosto 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: Iniciará no dia 26/09/2025 às 15h10min e se encerrará no dia 23/10/2025 às 15h10min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 122.171,43 (cento e vinte e dois mil, cento e setenta e um reais e quarenta e três centavos), que corresponde 50% 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: Apartamento 43 do 4º andar-Bloco J e Box de estacionamento 54 do conjunto Residencial Ilha Verde a rua Gal. Carneiro 576- mais a parte ideal no terreno contendo sala, banheiro, 3 dormitórios – Cozinha, W.C de serviço, com area útil de 87,415 m2 – Fração ideal – de 73,92 m2 – no terreno que mede 109,00 ms de frente para a rua Gal. Carneiro, por 114,30 ms para a rua Maria Soares – 53,60 ms para a rua 7 de setembro – 57,40 ms – para o lote 14 – 55,80 ms para os lotes 14,15,16 r 62,20 ms para o lote 7, com a area de 10.200,70 m2.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel sub judice (Apartamento nº 43 do Bloco J), no momento da vistoria encontrava-se vazio. Segundo informações da síndica, o apartamento encontra-se fechado há muitos anos.

O apartamento é constituído de: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, WC de serviço, quarto de empregada, banheiro social e 3 dormitórios. Conta ainda com o direito de uma vaga de garagem no pavimento térreo (vaga nº 54). Características construtivas da edificação: a - sistema estrutural: de concreto armado (vigas, pilares e sistema de fundação); b - alvenaria: de blocos assentados em argamassa de cimento e areia; c – revestimentos da fachada: reboco; d – caixilhos: alumínio; e – revestimento interno: cerâmica comum e reboco com pintura látex e azulejos (cozinha, área de serviço e banheiros); f – pisos internos: cerâmica. Idade aparente: 45 anos, Estado de conservação: péssimo estado. Necessita de obras de reforma para que fique em condições satisfatórias de habitabilidade (troca de pisos, substituição dos vidros quebrados, substituição de revestimentos cerâmicos faltantes, pintura geral e limpeza).

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 43, 4º andar do Bloco J, do Conjunto Residencial Ilha Verde, situado na Avenida General Carneiro, nº 576, Vila João Jorge, Campinas/SP.

AVALIADO: R\$ 241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais), em abril de 2025 – Fls. 442 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 469/470

Matrícula 55601 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
Código Cartográfico: 3423.43.34.0001.10004
DEPOSITÁRIO: MARIO CONTIPELLI NETTO, CPF: 029.733.228-71 e NARA MARIA CONTIPELLI, CPF: 102.108.008-01.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 138. Consta AV.1/55601 – **HIPOTECA**. Consta R.2/55601 – **PENHORA** nos autos do processo 1970/81 em trâmite no 5º Ofício Cível de Campinas/SP. Consta R.3/55601 – **PENHORA** nos autos do processo 1181/83 em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta R.4/55601 – **PENHORA** nos autos do processo 1176/83 em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ **23.661,51**

(vinte e três mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e um centavos), conforme consulta em 07 de julho de 2025. **DO DÉBITO EXEQUENDO (débito condominial): R\$ 320.564,75 (Trezentos e vinte mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos.) Julho/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.

Constatação: fls. 355/356 - ausente manifestação do credor hipotecário (Construtora e Pavimentadora Lix da Cunha S/A – CNPJ/MF: CNPJ: 46.014.635/0001-49 – Intimação/AR positivo folhas 345), o processo terá seu prosseguimento com a venda do bem e o levantamento da hipoteca (fls. 345 e 354).

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.

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 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 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: *“Agravado 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.”(Agravado 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.

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 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 remissão 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, 04 de agosto de 2025.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754