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 Ges tora 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: 0069545-29.2011.8.26.0114/01
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (PROCESSO PRINCIPAL Nº 0069545-29.2011.8.26.0114 – AÇÃO MONITORIA)
EXEQUENTE: FLAVIO PEREIRA SANTOS, CPF/MF: 260.935.648-00.
EXECUTADOS: JOSE ORLANDO PARAVELA, CPF/MF: 330.209.738-72, CLAUDIA MARIA BAPTISTA PARAVELA, CPF/MF: 195.539.088-61.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.
- ✓ Condomínio Residencial Porto Vita, CNPJ/MF 28.389.162/0001-82.
- ✓ DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO.
- ✓ PATRICIA DESTRO FREITAS, CPF n. 352.688.748-96.
- ✓ Processo Nº 0009055-90.2008.4.03.6105, em trâmite 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo Nº 0607771-81.1997.4.03.6105, em trâmite 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo Nº 0602063-84.1996.4.03.6105, em trâmite 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo Nº 5015843-10.2023.4.03.6105, em trâmite 5ª Vara Federal de Campinas/SP.
- ✓ Processo Nº 1021625-22.2023.8.26.0114, em trâmite na 1ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo Nº 0027819-95.1999.8.26.0114, em trâmite na 1ª Vara Cível de Campinas/SP
- ✓ Processo nº 0069544-44.2011.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0044423-14.2011.8.26.0114, em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1510304-59.2025.8.26.0114, em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1523272-63.2021.8.26.0114, em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1523143-58.2021.8.26.0114, em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1522989-40.2021.8.26.0114, em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP.

- ✓ Processo nº 1513846-03.2016.8.26.0114), em trâmite no Setor de Execuções Fiscais de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1008923-44.2023.8.26.0114, em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1024262-82.2019.8.26.0114, em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0044426-66.2011.8.26.0114, em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0041225-23.1998.8.26.0114, em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0042355-91.2011.8.26.0114, em trâmite na 6ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1017535-78.2017.8.26.0114, em trâmite na 7ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 1007622-62.2023.8.26.0114, em trâmite na 8ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ execução fiscal em virtude de débitos: Processos: 1510304-59.2025.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais / 1523272-63.2021.8.26.0114 - SEF – Setor de Execuções Fiscais / 1523143-58.2021.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais / 1522989-40.2021.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais
- ✓ Ação de execução condominial: processo: 1022964.55.2019.8.26.0114 em trâmite na 5ª Vara Civel de Campinas/SP

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 10/11/2025 às 14:00 horas e encerrará no dia 13/11/2025 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 1.790.019,55 (um milhão, setecentos e noventa mil e dezenove reais e cinquenta e cinco centavos), para setembro 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 13/11/2025 às 14:00 horas e se encerrará no dia 10/12/2025 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 895.009,77 (oitocentos e noventa e cinco mil e nove reais e setenta e sete 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: RESIDÊNCIA N.º 04 (quatro) do CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO VITA, situado na Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho n. 2900, nesta Cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, composta de pavimento térreo, por garagem, hall, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, home theater, cozinha, lavanderia, dormitório com banheiro de empregada, sala de jantar, sala de estar, churrasqueira, varanda, área para varal e piscina com prainha e no pavimento superior por escada de acesso ao pavimento térreo, circulação, home office, suíte master 01 com closet, banheiro privativo, suíte com 04 com banheiro privativo e terraço e lajes impermeabilizadas, cujo terreno de utilização exclusiva mede 11,50m de frente para a Rua de circulação interna (em dois segmentos de 10,49m e 1,01m), 30,40m do lado direito de quem da Rua interna olha para o terreno, confrontado com

a residência n. 05, 30,52m do lado esquerdo, confrontando com a residência 03 e 11,50m nos fundos confrontando com o muro divisório na lateral esquerda do condominio (de quem olha da Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho para o terreno condominial), com a area construída privativa de 289,02m2, área construída comum de 13,3718m2, área construída total de 302,3918m2, área de terreno de utilização exclusiva de 350,76m2 (sendo 154,08m2 de area ocupada pela edificação e o restante destinado a piscina, prainha, jardim e quintal) área comum de terreno de 135,44m2, área total de terreno de 486,20m2 e fração ideal de 858586% no terreno condominial, com área de 5.662,80m2, descrito na Matricula 112.928 – Consta na Av.5/112.928 conforme ficha complementar a Residência n.04, area construída de 14,0718m2 e area total construída de 303,0918m2. Consta na Av.03 – CASA concluída

Localização: Casa Nº 4 do Condomínio Porto Vita, situado na Rua Professora Déa Ehrhardt de Carvalho, nº 2900, Sítios de Recreio Gramado, Campinas/SP.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Trata-se de um loteamento estritamente residencial, fechado, dotado deportaria geral com controle de acesso, 11 casas padrão, área de churrasqueira e ruas internas pavimentadas; (Casa nº 4), conforme matrícula nº 135.347 do 1º CRI de Campinas/SP (fls. 434/440), acusa uma área privativa construída de 289,02 m², sendo:
a) pavimento térreo: hall de entrada, garagem, lavabo, escada de acesso ao pavimento superior, home theater, salas de estar e jantar, varanda, churrasqueira, cozinha, despensa, lavanderia, dormitório e banheiro de empregada, área para varal e piscina.
b) pavimento superior: hall de circulação, home office, escada de acesso ao pavimento térreo, 4 suítes com banheiros privativos e terraços, sendo uma delas do tipo máster, com closet
*área edificada privativa = 289,02 m²; • área edificada de uso comum = 13,3718 m²;• área edificada total = 302,3918 m²; • área de terreno de uso exclusivo = 350,76 m².• Estado de conservação: Bom estado. • Padrão construtivo: médio-alto

AVALIADO: R$ 1.782.000,00 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil reais), em junho de 2025 (fls. 604/628) a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 653/654

MATRÍCULA Nº 135.347 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS.
Código Cartográfico: 4313.43.19.4322.01004
DEPOSITÁRIO: JOSE ORLANDO PARAVELA, CPF/MF: 330.209.738-72, CLAUDIA MARIA BAPTISTA PARAVELA, CPF/MF: 195.539.088-61

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe, fls. 316 e penhora exequenda na AV7/135.347. Consta na Av.9/135.347 -PENHORA oriunda do processo 1022964.55.2019.8.26.0114 em trâmite na 5 Vara Civel de Campinas. Através de diligência, constatou-se que há ação e execução fiscal em virtude de débitos: Processos: 1510304-59.2025.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais / 1523272-63.2021.8.26.0114 - SEF –

Setor de Execuções Fiscais / 1523143-58.2021.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais / 1522989-40.2021.8.26.0114 – SEF – Setor de Execuções Fiscais. 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.

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.

Constatação: Decisão de folhas 529/532: A alegação de bem de família foi afastado, já que não houve a prova boa e cabal do fato constitutivo do seu direito

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

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: "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 8 º 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 – 32ºCâmara 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.

ARREMATAÇÃO 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

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, 18 de setembro de 2025

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754