

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

A Exma. Sra. Dra. **Marcia Yoshie Ishikawa**, Juíza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Valinhos 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: 1002867-75.2019.8.26.0650

Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Godoi Serviços de Portaria e Limpeza Ltda – ME, CNPJ. sob nº 08.249.022/0001-0 – por seu representante legal.

Executada: Washington Luiz Pereira Vizeu, CPF nº 032.247.148-67.

INTERESSADOS:

- ✓ Condomínio SWISS PARK OFFICE, CNPJ/MF: 16.881.910/0001-60
- ✓ Maria Cristina Mayor Vizeu, CPF/MF: 162.278.792
- ✓ PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, CNPJ/MF: 51.885.242/0001-40
- ✓ Ocupante do imóvel
- ✓ Processo 0010587-93.2020.5.03.0027 – 2ª Vara do Trabalho de Betim/MG
- ✓ Processo 0094100-35.1992.5.02.0037 - 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP
- ✓ Processo 0010487-38.2019.5.15.0093 - 6ª Vara do Trabalho de Campinas
- ✓ Processo 0000627-87.2013.5.02.0027 - 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP
- ✓ Processo 0010359-84.2020.5.15.0092 - 5ª Vara do Trabalho de Campinas
- ✓ Processo 0010261-33.2020.5.15.0114 - 9ª Vara do Trabalho de Campinas
- ✓ Processo 0010298-29.2020.5.15.0092 - 10ª Vara do Trabalho de Campinas
- ✓ Processo 0011582-72.2021.5.15.0113 - 2ª ASSESSORIA DE EXECUÇÃO DE RIBEIRÃO PRETO
- ✓ Processo 0000493-43.2021.5.06.0003 - 3ª Vara do Trabalho de Recife
- ✓ Processo 0000094-68.2022.5.06.0006 - 6ª vara do Trabalho de Recife

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 05/01/2026 às 13:30 horas e encerrará no dia 08/01/2026 às 13:30 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 707.545,83 (setecentos e sete mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos), 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 08/01/2026 às 13:30 horas e se encerrará no dia 05/02/2026 às 13:30 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 566.036,66 (quatrocentos e vinte e quatro mil, quinhentos e vinte e sete reais e quarenta e nove 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, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código**

de Processo Civil, no qual o deságio de 40% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UMA UNIDADE DESIGNADA POR LOJA N. 001, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO F DENOMINADO VERNIER, DO CONDOMÍNIO COMERCIAL SWISS PARK OFFICE, SITUADO NA AVENIDA 2, N 570, RESIDENCIAL SWISS PARK, NESTA CIDADE, COM AS SEGUINTE ÁREAS: PRIVATIVA DE 70,7400M2, VAGA DE GARAGEM DE 25,0000M2, COMUM DE 63,4725M2, TOTAL DE 159,2125M2 E FRAÇÃO IDEAL DE 167,0248M2 OU 0,1180% NO TERRENO (AV.4).

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – folhas 190/220 - O condomínio é comercial, com sete prédios com três pavimentos, 1.002 unidades, padrão médio, cinquenta e um elevadores, 2714 vagas de garagem, segurança vinte e quatro horas, monitoramento eletrônico, portarias controladas, jardinagem. A unidade avaliada Loja nº 001 – Bloco “F” – VERNIER, pavimento térreo, preparada para restaurante, com ligação de gás, pois encontra-se na praça de alimentação

Localização: Avenida Antonio Artoli, n 570 – Condomínio Comercial Swisse Park – sala 101 – pavimento térreo, do Bloco F, denominado Vernier – Campinas/SP

AVALIADO: R\$ 621.689,32 (seiscentos e vinte e um mil, seiscentos e oitenta e nove reais, e trinta e dois centavos), em maio de 2022 – homologado às folhas 245/247 A ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula.202.591 do 3 Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
inscrição municipal: 3434.64.99.0003.08035

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.86/87 - Averbado na Av.10. Consta **INDISPONIBILIDADE** na Av.11, processo 00105879320205030027 – 2 Vara do Trabalho de Betim. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00941003519925020037, na Av.12. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 001048738201950093 6 Vara do Trabalho de Campinas, na Av.13. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00006278720135020027 na Av.14. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00103598420205150092 5 Vara do Trabalho de Campinas na Av.15. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00102613320205150114 na 9 Vara do Trabalho de Campinas na Av.16. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00102982920205150092 na 10 Vara do Trabalho de Campinas na Av.17. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00115827220215150113 na Av.18. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00004934320215060003 da 3 Vara Do Trabalho De Recife na Av.19. Consta **INDISPONIBILIDADE**, processo 00000946820225060006e na Av.20. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. A eventual regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. 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 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, os quais as referidas certidões são parte integrante deste.

Conforme decisão de folhas 245/247:

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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.

Acaso o produto da arrematação não seja suficiente para liquidação dos débitos condominiais nos termos do concurso de credores a ser estabelecido pelo Magistrado, o débito será de responsabilidade do arrematante, ainda que pretérito a arrematação – artigo 1345 CC.

Em se tratando de bem indivisível, a alienação judicial ocorrerá sobre a sua integralidade. O valor correspondente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da arrematação, que será resguardado conforme o disposto no Art. 843 do Código de Processo Civil.

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\$ 431.768,87 (quatrocentos e trinta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e sete centavos), para janeiro de 2025 – folhas 365/367

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 subrogados 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 e 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, 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, consubstanciada 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 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, 22 de setembro de 2025

Dra. Marcia Yoshie Ishikawa
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754