

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS**2ª VARA CÍVEL – COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Para conhecimento dos interessados e intimação do executado, da coproprietária alheia à execução e de eventuais terceiros interessados.

Processo n. 1051604-97.2021.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARUJÁ, CNPJ n. 58.393.794/0001-80.

Executado: JOSÉ EDUARDO MARTINS, CPF n. 481.146.508-34.

Coproprietária alheia à execução: HELOÍSA BATTISTONI MARTINS, CPF n. 024.405.308-16.

O Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que tiverem ciência deste edital, por qualquer meio, e a quem possa interessar, que, com fundamento no art. 881, § 1º, do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM n. 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), levará a público leilão para venda e arrematação, **em LOTE ÚNICO**, por intermédio da Leiloeira Oficial **Angela Pecini Silveira**, matrícula JUCESP n. 715, e do portal de leilões online da **Pecini Leilões** (www.pecinileiloes.com.br), os imóveis abaixo descritos, conforme as regras a seguir expostas:

DOS IMÓVEIS

APARTAMENTO N. 32 (TRINTA E DOIS), localizado no 3º andar do Edifício Guarujá, à Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, nesta cidade e 1º subdistrito de Campinas/SP, contendo as áreas: construída de 114,00 m²; comum de 17,50 m²; total de 131,50 m². Parte ideal no terreno do edifício de 29,83 m², ou 0,0124%. O terreno mede 32,94 m de frente para a Avenida Moraes Sales; do lado direito mede 1,70 m, deflete à esquerda 0,20 m, deflete à direita 76,96 m; do lado esquerdo mede 8,80 m, deflete à direita 1,10 m, deflete à esquerda 12,70 m, deflete à esquerda 1,10 m, deflete à direita 57,00 m; nos fundos mede 15,00 m, mais 18,00 m, encerrando a área total de 2.402,90 m².

Descrição interna do imóvel: sala, cozinha, três dormitórios, dois banheiros, despensa, área de serviço e WC de empregada. Conforme o laudo pericial de avaliação (fls. 166/202), um dos dormitórios foi integrado à sala de jantar e o imóvel encontra-se ocupado pelo executado.

Dados gerais do imóvel:

- Imóvel situado na Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, apartamento n. 32 – Centro, Campinas/SP, CEP 13010-002;
- Matrícula Imobiliária n. 21.946 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP;
- Cadastro de Contribuinte n. 3423.23.61.0181.01083 (código anterior n. 02-042011660).

BOX DE GARAGEM N. 20 (VINTE), localizado no subsolo do Edifício Guarujá, à Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, nesta cidade e 1º subdistrito de Campinas/SP, contendo as áreas: útil ou construída de 16,00 m²; comum de 8,33 m²; total de 24,33 m². Parte ideal no terreno do edifício de 5,52 m², ou 0,0023%.

Dados gerais do imóvel:

- Imóvel situado na Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, subsolo, garagem n. 20 – Centro, Campinas/SP, CEP 13010-002;
- Matrícula Imobiliária n. 21.947 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP;
- Cadastro de Contribuinte n. 3423.23.61.0181.01043 (código anterior n. 02-042011730).

BOX DE GARAGEM N. 76 (SETENTA E SEIS), localizado no pavimento térreo do Edifício Guarujá, à Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, nesta cidade e 1º subdistrito de Campinas/SP, sem área construída. Parte ideal no terreno do edifício de 13,20 m², ou 0,0054%.

Dados gerais do imóvel:

- Imóvel situado na Avenida Doutor Moraes Sales, n. 1.610, pavimento térreo, box n. 76 – Centro, Campinas/SP, CEP 13010-002;
- Matrícula Imobiliária n. 21.949 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP;
- Cadastro de Contribuinte n. 3423.23.61.0181.01137 (código anterior n. 02-042011786).

Observação: o laudo pericial refere as duas vagas de garagem pelo número da unidade autônoma a que servem (n. 32); as unidades efetivamente penhoradas e ora leiloadas são os boxes n. 20 (subsolo) e n. 76 (pavimento térreo), objeto das matrículas n. 21.947 e n. 21.949, respectivamente.

- **Valor de Avaliação dos Imóveis: R\$ 634.907,90** (seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e sete reais e noventa centavos). Valor correspondente à avaliação de R\$ 578.000,00 (quinhentos e setenta e oito mil reais), fixada por decisão judicial de 16 de janeiro de 2025 (fls. 216/217), com base em laudo pericial datado de 7 de setembro de 2024 (fls. 166/202), devidamente atualizada até agosto de 2026 com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início em **13 de outubro de 2026**, às **15h30m**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **3 (três) dias**. Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação dos bens, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que terá início em **16 de outubro de 2026**, às **15h30m**, permanecerá aberta por **28 (vinte e oito) dias** e se encerrará em **13 de novembro de 2026**, a partir das **15h30m**, ocasião em que o bem será ofertado em tempo real, via internet, pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Na **1ª Praça**, o lance mínimo será **R\$ 634.907,90** (seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e sete reais e noventa centavos), correspondente ao valor atualizado de avaliação dos imóveis.

Nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, na **2ª Praça**, a alienação ocorrerá pelo maior lance ofertado, desde que igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, equivalente a **R\$ 317.453,95** (trezentos e dezessete mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos), observadas as disposições do art. 843, § 2º, do mesmo diploma legal.

DO ÔNUS

- 1) Conforme planilha de cálculo apresentada pelo Exequente às fls. 96/97, datada de 11 de março de 2024, e certidão de penhora de fls. 98/99, a dívida exequenda perfazia o montante de **R\$ 34.965,36** (trinta e quatro mil, novecentos e sessenta e cinco reais e trinta e seis centavos). Esse valor será oportunamente atualizado pelo Exequente.
- 2) A venda dos imóveis acima descritos será realizada na modalidade ad corpus, nos termos do art. 500, §§ 1º a 3º, do Código Civil, sendo as dimensões indicadas meramente enunciativas e repetitivas das constantes no registro imobiliário.

- 3) É ônus do interessado verificar os bens oferecidos à venda, seu estado de conservação, situação de ocupação, sua situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes não descritas neste edital, além de outras possíveis penhoras e indisponibilidades que possam constar nas matrículas dos imóveis.
- 4) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, incluindo todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados.
- 5) A imissão na posse deverá ser requerida judicialmente pelo arrematante, que assumirá integralmente as custas e despesas eventualmente decorrentes desse ato.
- 6) Os débitos fiscais e tributários eventualmente incidentes sobre os imóveis serão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, cabendo aos interessados verificar junto à municipalidade os valores atualizados até a data da arrematação.
- a. Nos termos dos extratos emitidos pela Prefeitura Municipal de Campinas/SP em 25 de agosto de 2026, os débitos fiscais inscritos em dívida ativa que recaem sobre os imóveis somam o valor de **R\$ 11.467,99** (onze mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e noventa e nove centavos), valor para pagamento sem desconto, assim distribuídos:
- i. Matrícula n. 21.946 (apartamento n. 32) – **R\$ 4.521,59**, referentes à Taxa de Lixo dos exercícios de 2021 a 2025, não havendo débito de IPTU;
- ii. Matrícula n. 21.947 (box de garagem n. 20) – **R\$ 3.592,89**, referentes ao IPTU dos exercícios de 2021 a 2025; e
- iii. Matrícula n. 21.949 (box de garagem n. 76) – **R\$ 3.353,51**, referentes ao IPTU dos exercícios de 2021 a 2025.
- b. A esses montantes acrescem honorários advocatícios de R\$ 1.146,80, perfazendo o total de **R\$ 12.614,79**.
- 7) Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, na hipótese de arrematação dos bens, os créditos incidentes sobre os imóveis, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se no respectivo preço, observada a ordem de preferência entre credores e/ou exequentes.
- 8) Os demais débitos incidentes sobre os imóveis, tais como taxas de serviços e utilidades públicas, excetuados os expressamente elencados nos itens anteriores, serão de responsabilidade do arrematante, na medida em que o produto da arrematação não seja suficiente para a sua quitação.
- 9) Constan averbados nas matrículas dos imóveis os seguintes ônus:
- a. **Matrícula n. 21.946 – Av.14** – Penhora – Processo n. 0068511-92.2006.8.26.0114 da 4ª Vara Cível de Campinas/SP, figurando como exequente CLEIDE FÁTIMA JORGE MORAES, CPF n. 050.173.558-55. A referida execução foi julgada extinta, em razão do pagamento, por sentença proferida em 30 de janeiro de 2014, de modo que a constrição não subsiste, devendo o cancelamento da averbação ser requerido pelo arrematante perante aquele Juízo, instruído com a respectiva sentença.
- b. **Matrícula n. 21.946 – Av.15** – Penhora – Processo n. 1051604-97.2021.8.26.0114 da 2ª Vara Cível de Campinas/SP, recaída sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) pertencente ao executado, averbada em 31 de maio de 2024, a qual fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.

- c. **Matrículas n. 21.947 e n. 21.949** – Penhora (pendente de averbação) – Processo n. 1051604-97.2021.8.26.0114 da 2ª Vara Cível de Campinas/SP, deferida por decisão de 20 de agosto de 2026 (fls. 468), que reconheceu os boxes de garagem como acessórios do apartamento n. 32 e determinou a respectiva averbação pelo sistema de penhora online (ARISP), a qual, em conjunto com a Av.15 da matrícula n. 21.946, fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.
- 10)** O cancelamento de registros e averbações de constrições oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante à mesma autoridade judicial que determinou a arrematação, sendo também responsável pelo pagamento dos emolumentos, conforme disposto no art. 320-G do Provimento n. 188/2024 do Conselho Nacional de Justiça.
- 11)** Nos termos do art. 1.499, inciso VI, do Código Civil, eventual hipoteca que recaia sobre os bens penhorados será extinta pela arrematação, transferindo-se os imóveis ao arrematante livres de tal ônus real.
- 12)** Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil e da decisão proferida em 16 de fevereiro de 2024 (fls. 86/87), tendo a penhora recaído sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) de bem indivisível, os imóveis serão alienados em sua integralidade, recaindo sobre o produto da alienação o equivalente à quota-parte de 50% (cinquenta por cento) da copropriedária não executada **HELOÍSA BATTISTONI MARTINS**, CPF n. 024.405.308-16.
- 13)** Conforme estipulado no art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a copropriedária alheia à execução possui o direito de preferência na arrematação dos bens em condições de igualdade com terceiros.
- 14)** Nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, não será levada a efeito a expropriação por preço inferior àquele no qual o valor auferido seja incapaz de garantir, à copropriedária alheia à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

REGRAS DOS LEILÕES

- 1)** Antes de participar do leilão e ofertar lance ou proposta, o interessado deverá ler atentamente este documento, o qual apresenta as regras e condições gerais aplicáveis aos leilões realizados pela Pecini Leilões.
- 2)** A visitação do bem deverá ser solicitada, com antecedência razoável, por escrito, por meio do e-mail: juridico@pecinileiloes.com.br.
- 3)** Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o horário oficial de Brasília – DF.
- 4)** As praças serão realizadas **exclusivamente na modalidade online**, nos termos da decisão de fls. 216/217, por meio do portal de leilões da Pecini Leilões (www.pecinileiloes.com.br), e conduzidas pela Leiloeira Oficial **Angela Pecini Silveira**, matrícula n. 715 na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em seu escritório localizado na Av. Rotary, n. 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509.
- 5)** O interessado em participar do leilão deverá realizar cadastro no portal de leilões online e encaminhar a documentação exigida com antecedência mínima de **48 (quarenta e oito) horas** antes do início do leilão.
- a. A simples liberação de acesso ao portal não autoriza automaticamente a participação no leilão, sendo necessária a solicitação de habilitação específica para cada leilão de interesse.

- b. É de inteira responsabilidade do interessado assegurar que dispõe dos requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes em: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>.
- 6) A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
- a. As praças terão início pontualmente no horário indicado, momento em que o bem será ofertado em tempo real pelo período mínimo estipulado.
 - b. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela internet, no portal de leilões online (www.pecinileiloes.com.br).
 - c. Serão aceitos apenas lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará informado na página do leilão no portal, nos termos do art. 16 do Provimento CSM n. 1.625/2009.
 - d. A leiloeira oficial reserva-se o direito de alterar o valor do incremento mínimo até o início do leilão, independentemente de aviso prévio aos interessados.
 - e. Caso sobrevenha novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento, o cronômetro de fechamento será automaticamente **reiniciado em 3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo a prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os participantes.
 - f. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o portal, sendo considerados inválidos e sem efeito os apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou outros meios diversos.
 - g. Ao final do leilão, o bem será considerado arrematado pelo participante que houver ofertado o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas as demais condições previstas neste edital e na plataforma.
- 7) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas **propostas escritas de arrematação a prazo**, exigindo-se o pagamento de sinal não inferior a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da proposta, devendo o saldo remanescente ser quitado em até **30 (trinta) meses**, com correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Código de Processo Civil (CPC).
- a. As propostas deverão ser apresentadas pelos interessados por meio do sistema disponível no portal de leilões online, observando-se os seguintes prazos:
 - i. Antes do início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação;
 - ii. Antes do início do apregoamento público da segunda etapa, por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.
 - b. Conforme dispõe o art. 895, § 7º, do CPC, a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
 - c. Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, todas serão submetidas à apreciação do juiz da causa, que decidirá pela mais vantajosa, sendo esta sempre a de maior valor. Caso as propostas sejam equivalentes, terá preferência a que houver sido apresentada em primeiro lugar, nos termos do art. 895, § 8º, do CPC.
- 8) Os pagamentos do valor da arrematação e da comissão da leiloeira observarão as seguintes regras:
- a. A arrematação será realizada mediante **pagamento à vista** do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (BB), obtida nas agências ou no sítio eletrônico www.bb.com.br, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, nos termos do art. 19 do Provimento CSM n. 1.625/2009.

- b. Nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC, a comissão devida à leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, **não incluída no lance**, devendo ser paga diretamente a ela, em **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, conforme art. 18, parágrafo único, do Provimento CSM n. 1.625/2009.
 - c. Se a venda ocorrer por valor sujeito à análise do juízo, os pagamentos da arrematação e da comissão da leiloeira deverão ser efetuados em até 24 (vinte e quatro) horas da publicação da decisão judicial que autorizar a arrematação.
 - d. A comprovação dos pagamentos deverá ser encaminhada ao endereço de e-mail informado pela leiloeira no ato da disponibilização das guias de depósito judicial.
 - e. Não sendo efetuados os depósitos da arrematação ou da comissão, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao juiz, informando também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas nos arts. 897 e 903, § 6º, do CPC.
 - f. Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou de pagamento da dívida, será devido à leiloeira o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, valor considerado como custas processuais, nos termos do art. 826 do CPC.
- 9) A **carta de arrematação** somente será assinada pelo juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos executados, nos termos do art. 903, caput, do CPC.
- 10) A leiloeira oficial reserva-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas deste edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
- 11) Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e do portal de leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus ou estado físico, documental ou jurídico do bem objeto do leilão.
- 12) As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de leiloeiro oficial no Brasil.
- 13) Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o ofício cível onde tramita a presente ação ou diretamente no escritório da leiloeira oficial, situado na Av. Rotary, n. 187, Jd. das Paineiras, Campinas – SP, CEP 13092-509, pelos telefones (19) 3794-2044 e (11) 97577-0485 (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.

Nos termos do art. 889, incisos I a VIII, do Código de Processo Civil, ficam as partes e os demais interessados **INTIMADOS** das designações acima mencionadas.

Nos termos do art. 887, § 2º, do mesmo diploma legal, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores (internet), por intermédio do Portal de Leilões Online (www.pecinileiloes.com.br) e da plataforma PublicJud (www.publicjud.com.br).

A publicação deste edital supre a intimação pessoal das partes e de seus patronos, quando não localizados ou na ausência de advogados constituídos nos autos.

Campinas/SP, 25 de agosto de 2026.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia – Juiz de Direito – 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP.

Angela Pecini Silveira – Leiloeira Oficial – Matrícula JUCESP n. 715.
