

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS

9ª VARA CÍVEL – COMARCA DE CAMPINAS/SP

Para conhecimento dos interessados e intimação dos executados e de eventuais terceiros interessados.

Processo n. 0041531-55.1999.8.26.0114 - Cumprimento de Sentença.

Exequente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, CNPJ n. 33.337.122/0128-00.

Executados: AUTO POSTO CENTO E TRINTA E OITO LTDA., CNPJ n. 52.201.365/0001-88; LUIZ CARLOS BARBIERI JOAQUIM, CPF n. 238.567.509-91, e sua esposa TEREZA DE JESUS RIBEIRO BARBIERI JOAQUIM, CPF n. 986.189.628-72; JACI BARBIERI JOAQUIM, CPF n. 209.537.639-00; OTACILIO CARDOSO, CPF n. 616.964.048-00; e CREUSA YUKIE SASAKI JOAQUIM, CPF n. 156.592.518-11.

O Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto, da 9ª 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, 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), o imóvel abaixo descrito, conforme as regras a seguir expostas:

DO IMÓVEL

UM TERRENO com frente para a Rua 8 (Rua Oito), situado no bairro do Morro Grande, na cidade e comarca de Tatuí/SP, medindo 10,00 m de frente, igual medida nos fundos, por 20,00 m da frente aos fundos, perfazendo a área total de 200,00 m²

Conforme consta no laudo de avaliação, sobre o terreno foi edificado um prédio residencial com a área construída de 122,00 m².

Dados gerais do imóvel:

- Imóvel situado na R. Profa. Romilda Latorre Sobral, 29 - Parque Marajoara, Tatuí/SP;
- Matrícula Imobiliária n. 5.091 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí/SP;
- Cadastro municipal (contribuinte) n. 0499.0003
- Valor de avaliação do bem: **R\$ 305.730,84** (trezentos e cinco mil, setecentos e trinta reais e oitenta e quatro centavos), devidamente atualizado até 25/06/2026 com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo;

DA HASTA PÚBLICA

A **1ª Praça** terá início em **3 de agosto de 2026**, às **14h00m**, e permanecerá aberta para lances pelo período de 3 (três) dias. Não havendo oferta igual ou superior ao valor de avaliação do bem, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que terá início em **6 de agosto de 2026**, às **14h00m**, permanecerá aberta por **28 (vinte e oito) dias** e se encerrará em **3 de setembro de 2026**, a partir das **14h00m**, 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\$ 305.730,84** (trezentos e cinco mil, setecentos e trinta reais e oitenta e quatro centavos), correspondente ao valor atualizado de avaliação do imóvel.

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 60% (sessenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, observada as disposições do art. 843, §2º, do mesmo diploma legal.

DO ÔNUS

- 1) Conforme planilha de cálculo datada de julho de 2024, apresentada pelo Exequente nos autos, a dívida exequenda perfaz o montante de **R\$ 8.046.540,34** (oito milhões, quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos). Esse valor deverá ser oportunamente atualizado pela Exequente.
- 2) A venda do imóvel acima descrito 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 o bem oferecido 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 na matrícula do imóvel.
- 4) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, incluindo todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado.
- 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 o imóvel 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. Conforme CND emitida pela Prefeitura Municipal de Tatuí/SP, em 22 de junho de 2026, não constam débitos de IPTU.
- 7) Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, na hipótese de arrematação do bem, os créditos incidentes sobre o imóvel, 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 o imóvel, 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) Constam averbados na matrícula do imóvel os seguintes ônus:
 - a. **R/11** - Hipoteca (de 24/02/1986). Hipoteca constituída sobre o imóvel em favor da Esso Brasileira de Petróleo S.A., pela escritura de financiamento com pacto adjeto de hipoteca lavrada em 16/01/1986 no 10º Tabelião de Notas da Capital/SP (livro 1.481, fls. 25), dada por Altino, Jaci e Luiz Carlos Barbieri Joaquim e respectivas esposas, em garantia de empréstimo de Cr\$ 800.000,00 concedido à firma devedora Auto Posto Ltda., estabelecida em Miracatu/SP. A exequente declarou nos autos (petição de 04/04/2025) que tal hipoteca se encontra extinta pelo decurso do tempo, não havendo, na matrícula atualizada, ônus hipotecário válido; ademais, nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, eventual hipoteca subsistente extingue-se pela arrematação.

- b. R/12** - Penhora. Penhora da fração ideal de 1/3 do imóvel, pertencente a Luiz Carlos Barbieri Joaquim e sua esposa Tereza de Jesus Ribeiro Barbieri Joaquim, para assegurar a importância de R\$ 34.017,90 (trinta e quatro mil, dezessete reais e noventa centavos), conforme certidão extraída da execução de título extrajudicial (processo n. 46/98-0, distribuído em 04/02/1998), da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, requerida por Texaco Produtos de Petróleo (CNPJ n. 33.337.122/0128-00), em face de Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda. e outros. Depositário nomeado: Luiz Carlos Barbieri Joaquim.
- c. Av.13** - Penhora (Protocolo n. 241.775, de 12/06/2015). Penhora da fração ideal de 2/3 do imóvel, para assegurar a importância de R\$ 87.898,16 (oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais e dezesseis centavos), conforme certidão extraída da Execução Trabalhista n. 0099300-36.2000.5.15.0116, de 11/06/2015, promovida por José Maria Pires (CPF n. 986.162.698-00), em face de Jaci Barbieri Joaquim e Luiz Carlos Barbieri Joaquim, perante a Vara do Trabalho local (penhora on-line, protocolo n. PHO00092737). Depositário nomeado: Jaci Barbieri Joaquim.
- d. Av.14** - Penhora (Protocolo n. 248.779, de 28/03/2016). Penhora da fração ideal de 2/3 do imóvel (havida pelo R/9), para assegurar a importância de R\$ 11.641,38 (onze mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), conforme certidão extraída da Execução Fiscal n. 3942-70.2007, promovida pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - Inmetro (CNPJ n. 00.662.270/0003-20), em face de Jaci Barbieri Joaquim, Luiz Carlos Barbieri Joaquim, Creusa Yukie Sasaki Joaquim (CPF n. 156.592.518-11), Auto Posto Cento e Trinta e Oito Ltda. (CNPJ n. 52.201.365/0001-88) e Otacilio Cardoso (CPF n. 616.964.048-00), perante o Serviço Anexo das Fazendas Públicas (penhora on-line, protocolo PH000118750).
- e. Av.15** - Indisponibilidade (Protocolo n. 301.073, de 13/05/2022). Decretada a indisponibilidade dos bens de Luiz Carlos Barbieri Joaquim (CPF n. 238.567.509-91), no processo n. 0099300-36.2000.5.15.0116, da Vara do Trabalho local, conforme ordem comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em 11/05/2022.
- f. Av.16** - Indisponibilidade (Protocolo n. 301.073, de 13/05/2022). Decretada a indisponibilidade dos bens de Jaci Barbieri Joaquim (CPF n. 209.537.639-00), no processo n. 0099300-36.2000.5.15.0116, da Vara do Trabalho local, conforme ordem comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), em 11/05/2022.
- g. Av.17** - Penhora (Exequente) (de 11/07/2025). Penhora da fração ideal de 33,333% (1/3) do imóvel (havida pelo R/9), para assegurar a importância de R\$ 8.046.540,34 (oito milhões, quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), conforme certidão extraída da Execução Cível n. 0041531-55.1999.8.26.0114, de 11/07/2025, promovida por Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. (CNPJ n. 33.337.122/0128-00), em face do condômino Luiz Carlos Barbieri Joaquim. Depositário nomeado: Luiz Carlos Barbieri Joaquim. (penhora on-line, protocolo n. PHO000576890). Construção que, em conjunto com a Av.18, fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.

- h. Av.18** - Penhora (Exequente) (de 31/07/2025). Penhora da fração ideal de 33,333% (1/3) do imóvel (havida pelo R/9), para assegurar a importância de R\$ 8.046.540,34 (oito milhões, quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e trinta e quatro centavos), conforme certidão extraída da Execução Cível n. 0041531-55.1999.8.26.0114, de 11/07/2025, promovida por Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. (CNPJ n. 33.337.122/0128-00), em face do condômino Jaci Barbieri Joaquim. Depositário nomeado: Luiz Carlos Barbieri Joaquim (penhora on-line, protocolo n. PHO000576890). Construção que, em conjunto com a Av.17, fundamenta a realização da hasta pública objeto do presente edital.
- 10)** Nos termos do art. 843 do Novo Código de Processo Civil, tendo a penhora parcial recaído sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte (1/3) do coproprietário não executado Altino Barbieri Joaquim (CPF n. 619.936.898-34) recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o imóvel será alienado em sua integralidade.
- a.** Conforme estipulado no art. 843, § 1º, do Novo Código de Processo Civil, o coproprietário possui o direito de preferência na arrematação do bem em condições de igualdade com terceiros.
- b.** Nos termos do art. 843, § 2º, do Novo Código de Processo Civil, não será levada a efeito a expropriação por preço inferior àquele no qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.
- 11)** 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.
- 12)** Nos termos do art. 1.499, inciso VI, do Código Civil, eventual hipoteca que recaia sobre o bem penhorado será extinta pela arrematação, transferindo-se o imóvel ao arrematante livre de tal ônus real.

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 na modalidade presencial e online, 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, cujo escritório e auditório estão localizados 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 ao estabelecido no art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil.
 - 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 junho de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto – Juiz de Direito – 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP

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