

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Excelentíssima Senhora Doutora **Eliane Cassia DA Cruz, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP**, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, processo **nº 0022145-14.2014.8.26.0114**, movida por **CHÁCARA LONG ISLAND**, CNPJ: 57.486.060/0001-83 por seu representante legal em face de **JOSÉ ANTONIO CAMPOS LEME, CPF: 201.359.208-68** e **EUNICE MARIA DE CAMPOS LEME, CPF: 288.826.068-99** Por meio deste instrumento, torna-se pública a abertura de prazo para a **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, nos termos do *Art. 880 do Código de Processo Civil*, do bem imóvel adiante descrito, conforme decisão judicial proferida (folhas 722/723)

Interessados:

- ✓ **Municipalidade de Jaguariúna, CNPJ/MF: 03.211.847/0001-03**

LEILÃO ÚNICO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR com abertura em **13/07/2026 às 16:00 horas**, para o recebimento de lance pelo valor da avaliação **R\$ 609.974,55** (seiscentos e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) para maio de 2026, a ser devidamente atualizado pela tabela do TJ/SP. Caso não haja licitante, fica desde já consignado nova abertura em **11/08/2026 às 16:00 horas** para recebimento de lance pelo valor de **50%** da avaliação atualizada pela Tabela do TJ/SP somado o valor da dívida de IPTU e taxas municipais no valor de **R\$ 157.970,93** (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e setenta reais e noventa e três centavos) para maio de 2026, corresponde ao valor total de **R\$ 462.958,21** (quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e oito reais e vinte e um centavos) em maio de 2026, com encerramento em **10/09/2026 às 16:00 horas**.

Descrição do bem: MATRÍCULA Nº 25.931 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PEDREIRA/SP: IMÓVEL: Um terreno urbano, designado como Lote 03 da Quadra C, situado no loteamento denominado "Chácaras Long Island", com as seguintes características: mede 25,00m (vinte e cinco metros) de frente igual largura nos fundos, confrontando com o lote 14; 60,00m (sessenta metros) em ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote n. 02 e do lado esquerdo com o lote n. 04 encerrando a área de 1.500,00 metros quadrados - **Registrado sob o nº 25.931 no Cartório de Registro de Imóveis de Pedreira/SP e cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Jaguariúna do Estado de São Paulo sob a Inscrição Municipal nº 10.0009.0131-001.**

Localização: Rua Júlio Corsi, Nº 323 (Quadra C – Lote 03) Do Condomínio Chácaras Long Island no Bairro Chácaras Long Island da Cidade de Jaguariúna do Estado de São Paulo.

No fólio real consta a PENHORA do processo em epígrafe Av.2/25.931 e informações DO LAUDO

DE AVALIAÇÃO, folhas 661/701: **ENCONTRA-SE EDIFICADA UMA RESIDÊNCIA COM ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADA DE 240,00 M².** O imóvel **está inserido em condomínio fechado de alto padrão,** contando com infraestrutura completa e segurança, necessitando de reparos importantes, sendo constituído por: (1) VARANDA com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação (importante informar sobre o afundamento do piso na área final da varanda), rodapé em com aparente aspecto regular de conservação, paredes com tijolinhos com aparente aspecto regular de conservação (importante informar sobre trintas aparentes), teto com o madeiramento aparente com aparente aspecto regular de conservação; (2) SALA com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com rebaixo em gesso com aparente aspecto regular de conservação, pintura com aparente aspecto regular de conservação e dois pontos de iluminação; (3) COZINHA com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejos com aparente aspecto desgastado de conservação, pintura com aparente aspecto regular de conservação, acabamento em pedra com aparente aspecto regular de conservação, móveis com aparente aspecto desgastado de conservação, bancada em granito com aparente aspecto desgastado de conservação, cuba em inox com aparente aspectos desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e dois pontos de iluminação; (4) DESPensa com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com azulejos com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (5) CORREDOR não foi possível vistoriar o ambiente; (6) DORMITÓRIO I com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (7) BANHEIRO SOCIAL não foi possível vistoriar o ambiente; (8) DORMITÓRIO II com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (8) DORMITÓRIO III (SUÍTE) com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, rodapé em ardósia com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes com pintura com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (9) BANHEIRO (SUÍTE) com piso em pedra com aparente aspecto desgastado de conservação, paredes em pedra com aparente aspecto desgastado de conservação, bancada em granito com aparente aspecto desgastado de conservação, cuba, e vaso sanitário em porcelana com aparente aspectos desgastado de conservação, teto com acabamento em gesso

com aparente aspecto regular de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação; (11) LAVANDERIA com piso cerâmico com aparente aspecto desgastado de conservação, rodapé em pedra com aparente aspecto regular de conservação, paredes com pintura com aparente aspecto desgastado de conservação, teto com o madeiramento aparente com aparente aspecto regular de conservação, teto com acabamento em gesso com aparente aspecto desgastado de conservação e pintura com aparente aspecto desgastado de conservação e um ponto de iluminação. O Condomínio possui portaria 24h com controle de acesso, segurança com câmeras OBS.1: O imóvel em questão possui diversas rachaduras e danos em sua estrutura, como se pode observar nas imagens colacionadas ao presente laudo, nesse sentido, é cristalino observar que o imóvel apresenta deslocamento vertical devido a possível fundação mal executada, resultando em trincas severas e recalque. OBS.2: Assim, em que pese o imóvel periciando ter seu terreno interligado com o imóvel localizado no lote de terreno descrito na matrícula 25.930 do Oficial de Registro de Imóveis de Pedreira do Estado de São Paulo (arrolado no processo nº 1002955-45.2018.8.26.0296), impossível presumir tratar-se de imóvel único, ante a ausência de unificação das matrículas e Demonstrativo de IPTU, razão pela qual foi considerado por este N. Perito, para fins de depreciação, a necessidade da construção (fechamento) de um muro lateral do terreno.

AVALIADO por R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais) em agosto de 2025, a ser atualizado até a data da alienação, pela tabela do TJ/SP, homologado às folhas 721.

Constam débitos tributários, conforme documento integrante a este edital no aporte de R\$ 157.970,93 para maio de 2026.

As intimações das datas da alienação, 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.

DAS REGRAS DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR artigo 880 do CPC:

A alienação será conduzida pelo /leiloeiro público oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO – JUCESP 754**, com endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134, site eletrônico www.picellileiloes.com.br, mediante ampla publicidade em plataforma eletrônica especializada, observando-se as seguintes diretrizes:

1. **Prazo:** A alienação terá duração de **06 (seis) meses, pelo melhor preço obtido, à vista, respeitado o mínimo de 50% do valor da avaliação, atualizado pela tabela do TJSP a partir da data da avaliação, mais o valor da dívida de IPTU e taxas municipais**

2. Será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observando o disposto no art. 242 das N.S.C.G.J.
3. As propostas deverão ser realizadas até o final da data aprazada, diretamente na página eletrônica www.picellileiloes.com.br
4. O adquirente declara-se ciente do estado de conservação do imóvel, que é vendido em caráter "ad corpus". Correrão por conta exclusiva do adquirente as despesas com a lavratura da escritura (se aplicável), registro da carta de alienação, ITBI e quaisquer outras taxas cartorárias necessárias para a transferência da propriedade. Após a comprovação do pagamento integral ou do sinal e da comissão, será expedida a respectiva **Carta de Alienação** e o **Mandado de Imissão na Posse**. ****Atenção:** A alienação por iniciativa particular somente será considerada perfeita e acabada após a homologação judicial e a assinatura do respectivo auto pelas partes e pelo Juiz.
5. **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.**
6. 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.
7. **O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser 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.
8. Em caso de alienação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**. 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, 19 de maio de 2026

Dra. Eliane Cassia DA Cruz
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754