EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Felipe Guinsani, D. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 2614/2021, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1049658-95.2018.8.26.0114

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS I

EXECUTADO(s): PAULO COLUCCI DE SOUZA

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, gestora do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (alienação fiduciária cancelada – Av.08); Juízo da 3ª Vara Cível de Campinas/SP (penhora Av.09 – processo nº 1055215-87.2023.8.26.0114); e MUNICÍPIO DE CAMPINAS.

DÉBITO DOS AUTOS: R$51.762,91 (setembro/2026), conforme planilha do evento 176.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento do Bloco 10 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAKANOS I, situado na Rua Projetada (atual Rua do Hipismo), nº 40, Bairro dos Amarais, Campinas/SP, com área privativa de 49,080 m², área comum de 39,533 m² e área total de 88,6134 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004545 no solo e nas demais partes comuns; composto de sala, hall de circulação, cozinha, área de serviço, 2 dormitórios e banheiro. Código cartográfico do IPTU nº 3144.53.01.0261.10014. Conforme laudo pericial, o condomínio possui vagas livres de garagem em número inferior ao de apartamentos.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – penhora da totalidade do imóvel, por se tratar de dívida propter rem, deferida pela r. decisão de 08/10/2024, que serve como termo de penhora, averbada sob a Av.07 (como direitos de devedor fiduciante). Com o cancelamento da alienação fiduciária (Av.08), o executado é titular da propriedade plena, não havendo óbice à expropriação da totalidade do bem (r. decisão de 29/09/2026).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 142.088 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: Av.01 – restrições da Lei nº 10.188/2001 (PAR/FAR); R.05 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, cancelada pela Av.08 (16/07/2025); Av.06 – cláusula impeditiva de alienação por 24 meses (Lei nº 10.188/2001), já decorrido; Av.07 – PENHORA destes autos (17/01/2025); Av.09 – PENHORA do processo nº 1055215-87.2023.8.26.0114, da 3ª Vara Cível de Campinas/SP, movido pelo mesmo condomínio exequente (24/09/2025).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Conforme r. decisão de 06/10/2026, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e aqueles de natureza propter rem (art. 908, § 1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), em agosto/2026, conforme laudo pericial do evento 165, homologado pela r. decisão de 29/09/2026. A avaliação foi realizada pelo método comparativo, sem vistoria interna, ante a ausência do executado.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$136.404,19 (cento e trinta e seis mil, quatrocentos e quatro reais e dezenove centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de **60%** (sessenta por cento) **do valor atualizado da avaliação**, conforme r. decisão de 06/10/2026.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial vinculada ao Juízo da execução, devendo o arrematante efetuar o depósito no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

_____

Dr. (a) Felipe Guinsani
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br