

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO/SP – J255740

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1000564-27.2020.8.26.0659
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Vinhas da Vista Alegre
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Paulo César Kuester
TERCEIRO(S):	Município de Vinhedo/SP Jason Ribeiro do Nascimento Alberto Angelo Zia Jair Nepomuceno

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **19/10/2026 às 15:00:00** até **22/10/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **22/10/2026 às 15:00:00** até **11/11/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): O terreno constituído pelo Lote nº 3 da Quadra 51, do Loteamento denominado Vinhas da Vista Alegre, situado no Município de Vinhedo/SP, que assim descreve: mede 20,00m de frente para a Avenida Jabirú, 40,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem dessa avenida olha para o imóvel onde confronta com o lote nº 4; 40,00m do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 2; e 20,00m nos fundos, onde confronta com o lote nº28; encerrando a área de 800,00m².

MATRÍCULA(S): nº 22.630 do CRI de Vinhedo/SP

CONTRIBUINTE(S): 06.224.003

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O imóvel está localizado na Rua Jabiru, nº 305, Cond. Vista Alegre, Vinhedo/SP. No terreno foi edificada uma residência dividida da seguinte forma: - pavimento térreo: Sala de estar integrada com sala de jantar, cozinha, 3 quartos, 1 banheiro, 1 lavabo, quintal com piscina, 1 banheiro, churrasqueira e lavanderia, além de edícula com 2 quartos e 1 banheiro (445m² de área construída aproximadamente); - 1º pavimento superior: ambiente central com acesso à varanda externa, 3 suítes com closet (225m² de área construída aproximadamente); - 2º pavimento superior: ambiente central, 4 quartos e 1 banheiro (150m² de área construída aproximadamente); Totalizando 820,00m² de área construída aproximadamente.

ÔNUS: Decretos de Indisponibilidade (Av.1-22/07/16 - Proc. 0000951-95.2013.5.15.0001 - V. de Assessoria de Execução de Campinas/SP - R\$35.551,79 (em Fev/25); Av.4-18/06/19 - Proc. 0010910-54.2014.5.15.0131 - 12ªVT de Campinas/SP - R\$74.552,38 (em Fev/25); Penhora em favor de Jason Ribeiro do Nascimento (Av.3-28/11/17 - Proc. 0012879-35.2016.5.15.0002 - 1ªVT de Jundiaí/SP); Penhoras em favor do Exequente (Av.5-29/09/22 - Proc. 0014098-41.2009.8.26.0659 - 1ªVC de Vinhedo/SP) e (Av.6-21/03/25 - Proc. 1000564-27.2020.8.26.0659 - 3ªVC de Vinhedo/SP); Penhora em favor de Jair Nepomuceno (Av.7-22/07/26 - Proc. 0011814-94.2014.5.15.0092 - Divisão de Execução do TRT - Campinas/SP - R\$279.391,46 (em Fev/25)

OBSERVAÇÕES: A construção do imóvel está pendente de registro junto ao CRI competente. Há outra ação de cobrança condominial sobre o mesmo imóvel, a qual está em trâmite na 1ª Vara de Vinhedo/SP sob o nº 0014098-41.2009.8.26.0659 com o valor de R\$ 220.948,17 atualizado até Ago/2026.

DEPOSITÁRIO(S): Paulo César Kuester

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.665.000,00 (em 07/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 175.781,34 (em 08/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 523.080,34 (em 08/2026) - sendo R\$294.132,17 (em Ago/26) correspondente ao débito perseguido na presente ação e R\$220.948,17 (em Ago/26) correspondente ao débito perseguido no Proc. 0014098-41.2009.8.26.0659 - 1ª VC de Vinhedo/SP

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor do Exequente - Proc. 0014098-41.2009.8.26.0659 - 1ª VC de Vinhedo/SP - R\$220.948,77 (em Ago/26); Em favor de Alberto Angelo Zia - Proc. 0001031-57.2013.5.15.0131 - Divisão de Execução do TRT - Campinas/SP - R\$17.502,17 (em Fev/25)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 10/02/2025, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Cobrança condominial - proc. 0014098-41.2009.8.26.0659 - 3ª VC de Vinhedo/SP; Ag. de Instr. 2326897-84.2025.8.26.0000). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.