



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PAULÍNIA - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **META MANUTENÇÃO E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS LTDA, BEHNAM CHOUGH IAZDI, ONADIR GONÇALVES DIAS e interessado(s) titular de domínio MARTA DAFFRE DARRÉ, GABRIELA ARGENTIN GONÇALVES DIAS, FELIPE ARGENTIN GONÇALVES DIAS, LOCATÁRIO/OCUPANTE DO IMÓVEL, CAETANO BERNARDES NEUBAUER, ANTÔNIO FERREIRA DE ANDRADE, SARA DE ALMEIDA ANDRADE.** O (a) Dr. (a) **LUCAS DE ABREU EVANGELINOS**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Paulínia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1001371-37.2015.8.26.0428** - ajuizado por **ITAÚ UNIBANCO S.A.** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/08/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **06/08/2026 às 15:48 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:48 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter propter rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.



DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado à praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: PRÉDIO RESIDENCIAL com a área total construída de 176,37m², respectivo terreno e quintal, situado na Rua dos Alecrins, número 365 (trezentos e sessenta e cinco), nesta cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, construído no lote de terreno nº. "13", da quadra "B", da Vila Elizabeth, medindo: 10,58m de frente para a mencionada via pública; 3,30m nos fundos, onde confronta com o lote 7; da frente aos fundos de um lado mede 35,80m, confinando com o lote 12; e de outro lado mede 37,60m, encerrando a área de 260,10m². **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de um(a) Casa de alvenaria, com área total de 326,05m², de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como entre reparos simples e reparos importantes. O imóvel avaliado constitui-se de 2 (dois) pavimento (s), possui estacionamento descoberto com 3 vagas. É constituído(a) de com as seguintes observações: o prédio é composto de várias salas e banheiros, divididos entre o piso térreo e o piso inferior, necessita de pequena reforma e pintura (conf.fls.1101). **Matriculado no 1º CRI de Campinas sob o nº 113.964.**



DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 260,10m², a.c 326,05m², Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Alecrins, 365, até 500/501, Cambuí, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.4** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.6** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 3.727.788,21 (três milhões, setecentos e vinte e sete mil, setecentos e oitenta e oito de reais e vinte e um centavos) para jun/2023 (conf.fls.1098-1132).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.258.535,30 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta reais e trinta centavos) - para jul/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

OBS: Defiro ainda o pedido para que seja inserido o registro de penhora no imóvel de matrícula nº 113.964 junto ao 1º CRI de Campinas SP, em razão do reconhecimento da fraude à execução e deferimento da penhora (conf.fls.930).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Lucas de Abreu Evangelinos

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Paulínia - SP.

