

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP – J266179

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

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0084805-88.2007.8.26.0114
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condominio Residencial Rio Araguaia
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	José Antonio Candido Rizzo
CÔNJUGE(S):	Érika Falzetta Rizzo
TERCEIRO(S):	Sidof Educacional LTDA EPP Credcamp Sociedade de Fomento Comercial LTDA Município de Campinas/SP
PROPRIETÁRIA REGISTRAL:	Massa Falida de Athol Campinas Construção Civil Ltda
CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S):	Banco Itaú S/A

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 60% 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 leiloado em sua integralidade, recaiando 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: Direitos De Contrato Não Registrado

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Direitos sobre o apartamento nº 44, localizado no 4º andar do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO ARAGUAIA, na cidade de Campinas/SP e 1ª Circunscrição Imobiliária, situado na Rua Serra dos Itatins, nº 70, contendo sala de estar/jantar com varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, WC de empregada, hall de circulação interna, banheiro social, dois dormitórios (sendo um dos dormitórios com armário embutido) e uma suíte com banheiro privativo e sacada ou varanda, com área útil de 87,16m², comum de 69,00m², total de 156,16m² e fração ideal de 30,95m² ou 1,700% no terreno do edifício, que corresponde ao LOTE 09 da Quadra C do Loteamento Novo Jardim São José, com área de 1.820,70m², descrito na matrícula nº. 73.722. (ii) Direitos sobre a Vaga de Garagem Dupla e Coberta nº62-62A, localizada no subsolo II do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO ARAGUAIA na cidade de Campinas/SP e 1ª Circunscrição Imobiliária, situado na Rua Serra dos Itatins, nº 70, com área útil de 19,74m², comum de 7,81m², total de 27,55m² e fração ideal de 3,52m² ou 0,194% no terreno do edifício, que corresponde ao LOTE 09 da Quadra C do Loteamento Novo Jardim São José, com área de 1.820,70m², descrito na matrícula nº. 73.722.

MATRÍCULA(S): nºs 122.700 e 122.701 do 1º CRI de Campinas/SP

CONTRIBUINTE(S): 3441.21.94.0140.01018 / 3441.21.94.0140.01112

ÔNUS: Hipoteca em favor do Banco Itaú S/A (Av.1-04/06/12); Inalienabilidade do bem (Av.3-27/03/12-proc.0009017-05.2006.8.26.0114-3ª VC de Campinas/SP).

OBSERVAÇÕES: O imóvel está registrado em nome da construtora Athol Campinas Construção Civil LTDA, porém, há contrato de compra e venda firmado entre a construtora, o executado José Antonio Candido Rizzo e sua esposa Erika Falzetta Rizzo, estando este pendente de registro na matrícula dos imóveis (apartamento e vaga). Referido contrato não está quitado, restando o saldo de R\$ 364.572,33 (em Nov/2012)

DEPOSITÁRIO(S): José Antônio Cândido Rizzo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (em 01/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 26.650,07 (em 08/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 815.892,23 (em 08/2026) - este valor inclui o débito cobrado nesta ação, bem como os cobrados nas demais ações referentes à esta unidade.

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 84.090,63 (em 08/2026)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor do Exequente - proc.0023397-91.2010.8.26.0114-7ª Vara Cível de Campinas/SP - R\$155.616,16 (em Dez/19); Em favor do Exequente - proc.0039354-69.2009.8.26.0114-6ª Vara Cível de Campinas/SP - R\$48.218,35 (em Fev/20); Em favor de Sidof Educacional LTDA EPP - proc. 1032940-28.2015.8.26.0114/01 - 7ª Vara Cível de Campinas/SP - R\$23.830,85 (em Mar/25); Em favor do Exequente - proc.0000399-37.2007.8.26.0114 - 8ª Vara Cível de Campinas/SP - R\$68.829,16 (em Jan/21)
Em favor de Credcamp Sociedade de Fomento Comercial LTDA - proc.0011473-34.2020.8.26.0114 - 5ª Vara Cível de Campinas/SP - R\$1.542.268,84 (em Abr/24).

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) leiloados 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 03/09/2008, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. 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.