



#### 04<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO N°:	0021071-80.2018.8.26.0114
EXEQUENTE(S) /AUTOR(ES) :	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSÉ KAUFFMANN (CNPJ/MF N° 67.154.534/0001-430)
EXECUTADO(S) /RÉU(S) :	PAULO ROBERTO ARANHA NOUER (CPF/MF N° 079.465.458-43)
CREDORE(S) / TERCEIRO(S) E DEMAIS INTERESSADO(S) :	Coproprietárias: SIMONE ARANHA NOUER (CPF/MF N° 102.267.728-45), MONICA ARANHA NOUER (CPF/MF N° 096.980.128-93) seu cônjuge PIQUEROBI PINTO DE OLIVEIRA (CPF/MF N° 120.282.088-30) e MUNICÍPIO DE CAMPINAS

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão de **ALIENAÇÃO PARTICULAR** na forma da lei, Art. 880, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Adriano Tessarini de Carvalho - Jucesp 770 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



#### Descrição do(s) bem(ns) :

**Lote Único** - Matrícula n° 102.330 do 1º CRI de Campinas/SP - (Conjunto de salas sob n° 915, do 9º andar do Edifício José Kauffmann, situado à Avenida Francisco Glicério n° 1.058, nesta cidade e 1º Circunscrição Imobiliária, composto de duas salas, uma antecâmara e uma instalação



sanitária com lavabo, com a área de 46,223m<sup>2</sup>, inclusive a coparticipação nos locais de uso e serventia comum do andar e do prédio, confrontando com o corredor de circulação pela frente, nos fundos com a área de iluminação do edifício, de um lado com o conjunto nº 917, e do outro lado com o hall de elevadores e escadarias, e mais a respectiva parte ideal correspondente a 0,968% ou 4,884m<sup>2</sup> no terreno do edifício, terreno esse que possui uma área total de 504,32m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na transcrição nº 72.734). **Contribuinte nº** 43286. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



#### ÔNUS:

**AV-2.** Cláusula de Impenhorabilidade e Incomunicabilidade enquanto forem vivos os donatários e Inalienabilidade enquanto forem vivos os doadores.

**AV-3.** Penhora exequenda.



#### DÉBITOS IPTU/CONTR. MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 31 de outubro de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 38.415,16 relativos aos exercícios de 2013/2024, além de R\$ 2.322,26 em relação ao exercício 2025 (atual), que serão devidamente atualizados.



#### DEPOSITÁRIO(S):

PAULO ROBERTO ARANHA NOUER (CPF/MF Nº 079.465.458-43)



#### INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

O imóvel é composto por duas salas e um banheiro social, tendo instalações elétricas e hidráulicas completas e peças sanitárias em estado regular. Fls.169/230.



#### DA AVALIAÇÃO:

R\$ 130.000,00 (outubro/2021)



#### VALOR ATUALIZADO:

R\$ 159.618,44 (outubro/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



#### DÉBITO EXEQUENDO:

R\$ 61.372,13 (em setembro/2023), que será devidamente atualizado.



#### DATA DA ALIENAÇÃO:

**ALIENAÇÃO:** inicia-se em **20/01/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **23/06/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.



#### CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre



o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-partes, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



### PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de



depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e resarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>. Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



#### PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas,



por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



#### DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

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) .



#### DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características



físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



#### **PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



#### **PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:**

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJs- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



#### **INTIMAÇÃO:**



A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

---

**JUIZ (A) DE DIREITO**