DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP
Rua Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34, Bloco C, Jardim Santana – CEP 13088-901 – Campinas/SP – Telefone: (19) 2101-3312 – E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **FABIO VARLESE HILLAL**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas, Comarca de Campinas/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público eletrônico pelo portal **DH LEILÕES**, site www.dhleiloes.com.br, conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **DANIEL HAMOUI**, JUCESP nº 1105.

PROCESSO nº: 0010948-18.2021.8.26.0114 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (Cobrança de Aluguéis) – processo principal nº 1007645-76.2021.8.26.0114

EXEQUENTE: JOSEANE STEMMER GUEVARA (CPF nº 251.382.068-18), coproprietária de 50% do imóvel;

EXECUTADO: AGNALDO GRECO (CPF nº 147.457.488-25), coproprietário de 50% do imóvel (R.06 da matrícula);

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CNPJ nº 51.885.242/0001-40) – IPTU;

ELAINE MEROLA DE CARVALHO (OAB/SP 327.516) Proc. nº 0020679-04.2022.8.26.0114; Proc. nº 0003641-71.2025.8.26.0114).

DATAS (horário de Brasília) – 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **24 de novembro de 2026**, às 14h00min, e se encerrará em **27 de novembro de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **27 de novembro de 2026**, às 14h01min, e se encerrará em **18 de dezembro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada, conforme decisões de fls. 174/175, 301 e 430, a fim de preservar a quota-parte da coproprietária (art. 843, § 2º, do CPC). O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11 da Resolução CNJ nº 236/2016 e art. 887, § 1º, do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – CASA RESIDENCIAL COM 101,00M² SOB O LOTE Nº 06 DA QUADRA RR DO PARQUE JAMBEIRO, medindo 10 m de frente para a Rua 23, tendo nos fundos 10 m confrontando com o lote 08, do lado direito 25 m confrontando com o lote 05 e do lado esquerdo 25 m confrontando com o lote 07, com área total de 250,00 m². **Observação I)** Conforme o Laudo de Avaliação de fls. 138/167 (vistoria realizada em 28/08/2023), sobre o lote foi edificada casa residencial térrea com 101,00 m² de área construída (dado do cadastro municipal), composta por lavanderia, cozinha, sala, banheiro social, 2 (dois) dormitórios e 1 (uma) vaga de garagem coberta, em estado de conservação que necessita de reparos simples a importantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DO NASCIMENTO LARA, protocolado em 19/10/2026 às 09:09 , sob o número WCAS26704017925
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código izfDxSzW.

DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

Observação II) A construção não está averbada na matrícula; a sua regularização será ônus do arrematante. **CONTRIBUINTE nº** 3461.12.94.0025.01001 (código anterior 02-055042163). **MATRÍCULA –** nº 85.122 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP (CNM 113274.2.0085122-76).

LOCALIZAÇÃO – Rua Olavo Barbosa de Oliveira, nº 688, Parque Jambeiro, Campinas/SP, CEP 13042-660.

OCUPAÇÃO – O imóvel encontra-se ocupado pelo executado (Laudo de Avaliação, fls. 140).

DO FIEL DEPOSITÁRIO – AGNALDO GRECO

AVALIAÇÃO DO BEM – R$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), em setembro de 2022, atualizado até setembro de 2026 pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R$ 444.211,16 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, duzentos e onze reais e dezesseis centavos)**,

LANCE MÍNIMO – 1ª Praça: **R$ 444.211,16** (100% da avaliação atualizada). 2ª Praça: **R$ 333.158,37 (trezentos e trinta e três mil, cento e cinquenta e oito reais e trinta e sete centavos)**, correspondente a 75% da avaliação atualizada.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R$ 25.572,98 (Vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e dois reais e noventa e oito centavos), em setembro de 2026.

ÔNUS – Consta na referida matrícula: **Av.07** (06/12/2022) – penhora da parte ideal de 50% do imóvel, extraída destes autos (proc. nº 0010948-18.2021.8.26.0114, 4ª Vara Cível do Foro de Campinas), em favor de Joseane Stemmer Guevara, para garantia da dívida de R$ 15.149,58, tendo sido o executado nomeado depositário. Por força das decisões de fls. 96 e 111, a alienação abrangerá a **integralidade** do imóvel (art. 843 do CPC), recaindo a quota-parte da coproprietária sobre o produto da alienação. Foi anotada penhora no rosto dos autos às fls. 123 no valor de R$ 22.122,06 atualizado até 29/03/2023 em favor de Elaine Merola de Carvalho referente ao determinado no Processo nº 0020679-04.2022.8.26.0114, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP, em face de eventual crédito a que faz jus o executado Agnaldo Greco nos autos processuais em epígrafe. II – Foi anotada penhora no rosto dos autos às fls. 324 no valor de R$ 2.118,25 atualizado até 31/01/2025 em favor de Elaine Merola de Carvalho, referente ao determinado no Processo nº 0003641-71.2025.8.26.0114, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP, DÉBITOS DE IPTU: R$ 709,95 (setecentos e nove reais e noventa e cinco centavos), em 20/09/2026, referentes à dívida corrente do exercício de 2026 (IPTU R$ 508,79 e Taxa de Lixo R$ 201,16), sem dívida ativa ou ajuizada, conforme demonstrativo da Prefeitura Municipal de Campinas; DÉBITOS CONDOMINIAIS: o imóvel não integra condomínio edilício, e não há notícia nos autos de débitos condominiais ou associativos.

DO CONCURSO DE CREDORES – Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), seja propter rem, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c o art. 908, § 1º, do CPC).

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, é assegurada à coproprietária alheia à execução a preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições com os demais licitantes. Para exercê-la, deverá cadastrar-se previamente no portal DH LEILÕES (www.dhleiloes.com.br), comprovar a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DO NASCIMENTO LARA, protocolado em 19/10/2026 às 09:09 , sob o número WCAS26704017925
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código izfDxSzW.

condição alegada perante o leiloeiro e registrar seus lances no sistema, podendo utilizar o ícone IGUALAR LANCE. Exercida a preferência, a preferente depositará o valor correspondente à quota-parte alheia, retendo a quantia proporcional à sua própria quota-parte, e a comissão do leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance vencedor. Não será admitida arrematação por preço incapaz de garantir à coproprietária o correspondente à sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º, do CPC).

DAS INTIMAÇÕES – O executado, que possui advogados constituídos nos autos, será intimado por meio deles (art. 889, I, do CPC). Se, por qualquer motivo, a intimação não se aperfeiçoar e o executado não for encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único, do CPC). Os demais interessados indicados no art. 889 do CPC serão cientificados da alienação judicial com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em vistoriar o bem deverão agendar a visita pelo e-mail juridico@dhleiloes.com.br. Por se tratar de imóvel ocupado, a visitação depende da autorização do ocupante, não havendo garantia de acesso ao interior do imóvel.

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

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – Eventuais débitos de IPTU, taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (art. 130, parágrafo único, do CTN). O arrematante arcará com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária e os de natureza propter rem, que ficam sub-rogados no preço da arrematação. A regularização documental do imóvel, inclusive a averbação da construção, será ônus do arrematante. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas com a transferência patrimonial do bem (art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009), bem como os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse, custas processuais e diligências do Oficial de Justiça (arts. 901 e 903 do CPC).

DA FRAUDE – Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (arts. 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do art. 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência."

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO – O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I. <u>À VISTA</u>: em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro (decisão de fls. 174/175 e arts. 18 e 19 do Provimento CSM nº 1625/2009). **<u>O</u>**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DO NASCIMENTO LARA, protocolado em 19/10/2026 às 09:09 , sob o número WCAS26704017925
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código izfDxSzW.

DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM IMÓVEIS

lance à vista sempre prevalecerá sobre os lances e/ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).

II. PARCELADO: nos termos do art. 895 do CPC e da decisão de fls. 301/302, item 14, D, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta por escrito: (i) até o início da 1ª Praça, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª Praça, por valor não inferior a 75% da avaliação atualizada. A proposta deverá indicar: a) **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, pago em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão; b) **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido mensalmente pela Tabela Prática do TJSP (IPCA-15); c) **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas por guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) **GARANTIA:** até a quitação, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca (art. 895, § 1º, do CPC); e) no caso de resolução da arrematação em razão do art. 895, § 5º, do CPC, a comissão do leiloeiro não será devolvida.

III. PELOS CRÉDITOS (art. 892, § 1º, do CPC): se a exequente arrematar o bem e for a única credora, não estará obrigada a exibir o preço até o limite do seu crédito, somado à sua quota-parte de 50%; todavia, se o valor do lance exceder esse montante, deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de a arrematação tornar-se sem efeito, realizando-se novo leilão às suas expensas, sem prejuízo do pagamento integral da comissão do leiloeiro, incidente sobre o valor total do lance. A exequente deverá registrar os lances na plataforma, em igualdade de condições com os demais licitantes, e o uso do crédito observará as penhoras no rosto dos autos e a reserva de honorários contratuais deferida à fl. 430.

COMISSÃO DO LEILOEIRO – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance (decisões de fls. 174/175 e 301, item 8; art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por transferência bancária ou PIX, com envio do comprovante para juridico@dhleiloes.com.br. A comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade, deduzidas as despesas incorridas.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão no percentual fixado neste edital sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016), a ser paga pelo executado. Na hipótese de cancelamento do leilão por acordo, pagamento, remição ou outra causa alheia ao leiloeiro, após a publicação do edital, serão devidas pelo executado as despesas comprovadas do leiloeiro com a confecção do edital, a coleta de imagens e dados do bem e a inserção do leilão na plataforma.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou do sinal no caso de parcelamento, e da comissão do leiloeiro (art. 20 do Provimento CSM nº 1625/2009). Assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC), autorizando a expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DO NASCIMENTO LARA, protocolado em 19/10/2026 às 09:09 , sob o número WCAS26704017925
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código izfDxSzW.

DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

DO INADIMPLEMENTO – Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, aplicar-se-á o disposto no art. 21 do Provimento CSM nº 1625/2009 e no art. 897 do CPC, e será cobrada multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo das demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo, podendo o leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança desses valores e encaminhá-lo a protesto, bem como requerer ao Juízo a expedição de certidão de crédito em seu favor.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – pelo e-mail juridico@dhleiloes.com.br, pelo site www.dhleiloes.com.br. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil, na Resolução CNJ nº 236/2016 e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Campinas, 18 de outubro de 2026.

Dr. FABIO VARLESE HILLAL
Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA DO NASCIMENTO LARA, protocolado em 19/10/2026 às 09:09 , sob o número WCAS26704017925
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010948-18.2021.8.26.0114 e código izfDxSzW.