EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1° E 2° LEILÃO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS
Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): O executado: MARIO LUIZ VALADARES PASSOS, inscrito no CPF/MF sob o n° 024.578.058-05; o cônjuge ou companheiro(a) do executado: OLGA OGATA PASSOS, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° 170.102.138-28, observando-se o regime de bens aplicável; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; o Ministério Público caso o processo envolva interesses de incapazes ou de pessoas em situação de vulnerabilidade, nos termos do art. 178 do CPC; a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP: Diante dos débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; a exequente: ODETE DE FARIA LIMA, inscrita no CPF/MF sob o n° 188.082.818-92.

Processo n°: 0008708-61.2018.8.26.0114

A **EXMA. SRA. DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, no uso de suas atribuições legais, **em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP n° 790 na – Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26° andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

I. OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: Lote 10 da quadra 129, do loteamento denominado Jd. Nova Europa-Continuação, medindo 14ms, de frente para a rua 54; 14ms de largura nos fundos por 22ms, de ambos os lados da frente aos fundos com a área total de 308m², confrontando com a Rua 54 e com os lotes 9, 11 da mesma quadra e com a Rua 64, existindo uma viela sanitária nos fundos. Código Cartográfico: 3443.12.93.0057.01001. Matrícula 67.742 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Conforme laudo de avaliação (fls. 281/306), referido imóvel está localizado no Jardim Europa, Rua Santa Cruz do Rio Pardo, n° 161, Campinas/SP e possui área útil edificada de 223,00m². Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Av.04/67.742 – PENHORA – Penhora do imóvel nos autos do processo n° 0016099-80.2006.8.26.0084 – 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa, da Comarca de Campinas/SP, movida por Ademir Langner dos Santos em face de Mario Luiz Valadares Passos e Olga Ogata Passos.

Av.05/67.742 – PENHORA – Penhora de 50% do imóvel nos autos do processo n° 0008708-61.2018.8.26.0114 – 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, movida por Odete de Faria Lima em face de Mario Luiz Valadares Passos.

Valor de avaliação: R$ 1.037.000,00 (um milhão e trinta e sete mil reais) para setembro de 2024.

Valor atualizado da avaliação: R$ 1.102.686,99 (um milhão, cento e dois mil, seiscentos e oitenta e seis reais e noventa e nove centavos) para fevereiro de 2026.

Débitos de IPTU 2026: R$ 650,46 (seiscentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos) até 09 de fevereiro de 2026.

Débitos Dívida Ativa: Nada consta até 09 de fevereiro de 2026.

Débito Exequendo: R$ 139.801,14 (cento e trinta e nove mil, oitocentos e um reais e quatorze centavos) em julho de 2023.

II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, seguindo as seguintes datas oficiais:

1° Leilão: Data Oficial 26/01/2.027, às 14h10. Durante esse período, serão aceitos lances com valor mínimo correspondente ao valor integral da avaliação judicial no valor de R$ 1.102.686,99.

Caso não haja arrematação no 1° Leilão, inicia-se automaticamente o 2° Leilão.

2° Leilão: Data Oficial de encerramento: 18/02/2.027, às 14h10 no valor de R$ 882.149,60.

Serão aceitos lances a partir de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão , por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.
Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5°, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas

ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br;

- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;

- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;

- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

V. PARCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Garantia:

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1°, do CPC;

Preferência de lance à vista:

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

Inadimplência: O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

Lances: Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

1. Comissão do Leiloeiro:

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3° do Art. 7° da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.
Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

Art. 335 do Código Penal

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.

São Paulo, 27 de outubro de 2026.

GIULIANA CASALENUOVO BRIZZI HERCULIAN
Juíza de Direito