

LUTHERO LEILÕES

EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O **Dr. Fabio Varlese Hillal**, Egrégio Juízo da 4ª Vara Cível do Foro de Campinas da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo 0023252-10.2025.8.26.0114, movido por **CAMILA CARLA MANCINI.**, em face de **CLAUDINEI ROBERTO GUISSI**, **comunica a todos que possam se interessar**, que será realizado leilão público através da Gestora de Alienação Eletrônica, **LUTHERO LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.lutheroleiloes.com.br, sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cezar Augusto Badolato Silva - JUCESP nº 602**, nos termos deste Edital de Leilão.

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por meio eletrônico, através do sítio eletrônico: www.lutheroleiloes.com.br. Os bens descritos nos **LOTES 01 a 04** serão apregoados em **1º Leilão**, com início em **15/12/2025 às 10h00** e encerramento em **18/12/2025 às 10h00**; não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que permanecerá aberto para captação de lances até **28/01/2026 às 17h00** (horário de Brasília), sendo o bem vendido ao maior lance ofertado.

Os bens descritos nos **LOTES 05 a 07** serão apregoados em **1º Leilão**, com início em **15/12/2025 às 10h00** e encerramento em **18/12/2025 às 10h00**; não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que permanecerá aberto para captação de lances até **28/01/2026 às 17h05** (horário de Brasília), sendo o bem vendido ao maior lance ofertado.

Em atendimento à determinação judicial, o **LOTE 08**, será leiloado em **pregão único**, iniciando-se em **15/12/2025 às 10h00** e encerrando-se em **28/01/2026 às 17h10** (horário de Brasília), sendo o bem vendido ao lance igual ou superior ao valor de avaliação.

DO PAGAMENTO:

- a) **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de transferência bancária eletrônica a ser informada pela Gestora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, como prevê o artigo 892 do CPC.
- b) **À vista:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo, fornecido pelo Leiloeiro.
- c) **Parcelado:** Os interessados deverão ofertar, diretamente na plataforma www.lutheroleiloes.com.br, pagamento inicial de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, cuja parcela não pode ser inferior à R\$ 1.000,00 (mil reais), conforme previsto no § único do artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ. **Importante:** Nesta modalidade, o próprio bem servirá como garantia hipotecária. O pagamento da entrada deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Caso haja lance à vista, o sistema não aceitará lance posterior na modalidade parcelada.**



LUTHERO

LEILÕES

- d) **Pelo Crédito**: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação (§ 1º do artigo 892 do CPC).

COMO PARTICIPAR: O interessado deverá se cadastrar previamente no website www.lutheroleiloes.com.br, enviar a documentação obrigatória e se habilitar diretamente no lote para participar deste leilão.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do § 1º do artigo 843 do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DA INADIMPLÊNCIA: Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 2,5% sobre o valor ofertado em favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro.

DA EXTINÇÃO DA AÇÃO E COMISSÃO: Nos termos do §3º do artigo 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, caso o executado, após a publicação deste edital, efetue o pagamento da dívida ou celebre acordo visando à extinção do processo, deverá, como condição para homologação, arcar com: **(i)** 2,5% sobre o valor da 2ª praça, além das despesas, caso o pagamento ou acordo ocorra antes da realização da hasta pública; **(ii)** Comissão integral fixada em juízo, além das despesas, caso o pagamento ocorra após hasta pública positiva. O não pagamento das referidas verbas poderá impedir a extinção ou homologação do acordo.

DÉBITOS: Por força da Aquisição Originária, o objeto desta alienação estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão para o arrematante nas obrigações do devedor, conforme prevê o §1º do art. 908 do CPC, inclusive as de natureza *propter rem*, ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do Tema 1134 do STJ, do § único do 130 do Código Tributário Nacional. O arrematante somente responderá pelos débitos do imóvel no dia subsequente da competente expedição da Carta de Arrematação.

PENHORAS; HIPOTECA E DEMAIS ÔNUS: No caso de arrematação ou alienação, o MM. Juízo Comitente cancelará as constrições deste e demais oriundas de outros processos através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), arcando o interessado com os emolumentos devidos, conforme prevê o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ. Alternativamente, fica este Edital, Auto e Carta de Arrematação servindo como OFÍCIO para apresentação junto aos respectivos órgãos competentes para que o Arrematante providencie as respectivas baixas das restrições existentes junto aos respectivos órgãos competentes.



LUTHERO

LEILÕES

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os feitos assegurando o direito de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903, CPC).

CARTA DE ARREMATAÇÃO: A carta de arrematação poderá ser expedida via tabelionato de notas, após a decisão de decurso de prazo, conforme provimento nº 31/2013 da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo.

IMISSÃO NA POSSE: Após o pedido e o pagamento das custas processuais pelo Arrematante, será expedido o Mandado de Imissão na Posse pelo MM. Juízo Comitante, ficando o Arrematante responsável dos bens listados pelo Sr. Oficial de Justiça que porventura existirem no imóvel.

Advertência: Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

BENS:

LOTE 01: LOTE DE TERRENO Nº 59, DA QUADRA Nº 32, SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE TAQUARAL", nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente, em linha quebrada para a Rua Quinze, com igual medida nos fundos; 30,00 metros de um lado e 24,00 metros do outro, perfazendo uma área total de 270,00 m². Confronta-se pelos lados com os lotes nº 58 e nº 60, e nos fundos com quem de direito. **Matrícula nº 23.586** do 2º CRI de Campinas/SP. **Contribuinte nº 3263.52.07.3268.00000.** **Endereço:** Rua Francisco Pereira Coutinho, Lote 58, Fazenda Taquaral, Campinas, SP, 13087-120.

AVALIAÇÃO: R\$ 693.341,53 (seiscentos e noventa e três mil trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e três centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 1.202,75 (mil duzentos e dois reais e setenta e cinco centavos), referência em out/25.

Débito de Condomínio: Não localizado, poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 29/10/2025 objeto desta hasta.

LOTE 02: LOTE DE TERRENO SITUADO NESTA CIDADE, DESIGNADO PELO Nº 58 DA QUADRA 38, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE TAQUARAL, medindo 10,00 ms. de frente para a rua 15, igual medida nos fundos, por 30,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com os lotes 57 e 59, com a área de 300,00 ms². **Matrícula nº 27.965** do 2º CRI de Campinas/SP. **Contribuinte nº 3263.52.07.3278.00000.** **Endereço:** Rua Francisco Pereira Coutinho, Lote 58, Fazenda Taquaral, Campinas, SP, 13087-120.



LUTHERO

LEILÕES

AVALIAÇÃO: R\$ 693.341,53 (seiscentos e noventa e três mil trezentos e quarenta e um reais e cinquenta e três centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 1.896,79 (mil oitocentos e noventa e seis reais e setenta e nove centavos), referência em out/25.

Débito de Condomínio: Não localizado, poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 29/10/2025 objeto desta hasta.

LOTE 03: LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, DESIGNADO PELO Nº 14, DA QUADRA "U", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE TAQUARAL", nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente, por igual medida nos fundos, e 22,50 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 225,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua nº 20, por um lado com o lote nº 13 de Octavio Chiossi, por outro lado com o lote nº 15 e pelos fundos com o lote nº 25. **Matrícula nº 42.084** do 2º CRI de Campinas/SP. **Contribuinte nº 3263.52.36.0357.01001.** **Endereço:** R. Però de Campos Tourinho, 179 - Parque Taquaral, Campinas - SP, 13087-016.

AVALIAÇÃO: R\$ 661.521,51 (seiscentos e sessenta e um mil quinhentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 213,02 (duzentos e treze reais e dois centavos), referência em out/25.

Débito de Condomínio: Não localizado, poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 29/10/2025 objeto desta hasta.

LOTE 04: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, DESIGNADA COMO APARTAMENTO Nº 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO BLOCO J, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTOS DUMONT II, com entrada pelo nº 250 pela Rua Trinta, no Jardim do Lago - Continuação, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 67,020m²; comum de 7,6795m²; total de 74,6995m² e fração ideal de 70,4375m² ou 0,3472% no terreno onde se encontra construído o Condomínio, cabendo ao apartamento o direito ao uso de 01 Vaga de Garagem, no térreo. **Matrícula nº 134.507** do 3º CRI de Campinas/SP. **Contribuinte:** 3434.41.92.0001.10006 **Endereço:** R. Bernardino Martins Filho, 250 - Jardim das Bandeiras, Campinas - SP, 13051-103.

AVALIAÇÃO: R\$ 219.390,67 (duzentos e dezenove mil trezentos e noventa reais e sessenta e sete centavos), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPTU: R\$ 619,73, referência em nov/25.

Débito de Condomínio: Não localizado, poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.



LUTHERO

LEILÕES

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus/Gravames: Não consta gravame em aberto na matrícula atualizada em 29/10/2025 objeto desta hasta.

LOTE 05: I/FORD RANGER XLT CD2 25. Ano/modelo: 2014/2015. **Cor:** Preta. **Combustível:** Álcool/Gasolina. **Placa:** 00737115874. **Renavam:** FMP-3380. **Endereço:** Rua Pero de Campos Tourinho, 179, Parque Taquaral, Campinas-SP – CEP 13087-016.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 85.554,00 (oitenta e cinco mil quinhentos e cinquenta e quatro reais), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPVA: Não há.

Débito Adm (Multa): Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus e Gravames: Não há restrição.

LOTE 06: FORD/F350. Ano/modelo: 1975/1975. **Cor:** Vermelha. **Combustível:** Diesel. **Placa:** DBY-2562. **Renavam:** 00396260390. **Endereço:** Rua Pero de Campos Tourinho, 179, Parque Taquaral, Campinas-SP – CEP 13087-016.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 48.294,00 (quarenta e oito mil duzentos e noventa e quatro reais), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPVA: Não há.

Débito Adm (Multa): Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus e Gravames: Não há restrição.

LOTE 07: DUCATI/MTS 1200. Ano/modelo: 2017/2017. **Cor:** Cinza. **Combustível:** Gasolina. **Placa:** PBE1D33. **Renavam:** 01143896693. **Endereço:** Rua Pero de Campos Tourinho, 179, Parque Taquaral, Campinas-SP – CEP 13087-016.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 49.474,00 (quarenta e nove mil quatrocentos e setenta e quatro reais), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito da Ação: R\$ 163.285,86 (cento e sessenta e três mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), referência em set/25.

Débito de IPVA: Não há.

Débito Adm (Multa): Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus e Gravames: Não há restrição.

LOTE 08: FORD/FIESTA SEDAN1.6FLEX. Ano/modelo: 2005/2005. **Cor:** Preta. **Combustível:** Álcool/Gasolina. **Placa:** DQI3293. **Renavam:** 00860405613. **Endereço:** Rua Pero de Campos Tourinho, 179, Parque Taquaral, Campinas-SP – CEP 13087-016.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 18.784,00 (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro reais), atualizada até a apresentação deste edital pelo índice do TJSP.

Débito de IPVA: Não há.



LUTHERO

LEILÕES

Débito Adm (Multa): Não há.

Débito de Fiduciário: Não há.

Ônus e Gravames: Não há restrição.

Débito da Ação: R\$ 163.285,86 (cento e sessenta e três mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), referência em set/25.

Advertência: CABE AO INTERESSADO pesquisar a existência e/ou valores atualizados até a data do leilão de eventuais débitos sobre o referido bem leiloadado diretamente no Condomínio e/ou Órgãos Competentes e/ou Entidades e/ou Instituições Financeiras.

Poderá haver informações complementares diretamente na plataforma do leiloeiro.

INTIMAÇÕES: Com fundamento nos parágrafos únicos dos artigos 274 e 889 do Código de Processo Civil, considera-se que os Executados e terceiros interessados estão devidamente cientificados por meio deste Edital, não podendo alegar desconhecimento, em razão da ampla publicidade prevista na legislação vigente.

Dr. Fabio Varlese Hillal
Egrégio Juízo de Direito

