

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA - LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

O Dr. **Fabio Varlese Hillal**, Egrégio Juízo da 4<sup>a</sup> 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](http://www.lutheroleiloes.com.br), sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Cesar 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](http://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](http://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.**

- 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.lutheroleilos.com.br](http://www.lutheroleilos.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.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado pelo Arrematante, pelo Leiloeiro e assinado por decisão homologatória pelo E. Juízo, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 Comitente, 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 m<sup>2</sup>. 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 ms<sup>2</sup>. **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.

**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. Peró 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 67,020m<sup>2</sup>; comum de 7,6795m<sup>2</sup>; total de 74,6995m<sup>2</sup> e fração ideal de 70,4375m<sup>2</sup> 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.

**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 leiloado 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

