

3ª VARA CÍVEL DO FORO E DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s): **CASA BELLA RESIDENCIAL CAMELIA**, inscrita no CNPJ nº 19.294.623/0001-42, o(a)(s) Executado(a)(s): **AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 07.698.047/0001-10, seus representantes legais, cônjuges se casados, advogados e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP – SECRETARIA DA FAZENDA**.

O Doutor ANDERSON PESTANA DE ABREU, MM.º JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO E DA COMARCA DE CAMPINAS/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **0007054-63.2023.8.26.0114 – Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: www.lanceja.com.br, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borquetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 09040-240, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO: O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia **14 de setembro de 2026, à partir das 14h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 17/09/2026, às 14h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 17/09/2026, à partir das 14h01min.**, se estendendo até o dia **6 de outubro de 2026, às 14h00, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fls. 1.755/1.758)**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, para os débitos judiciais comuns.

A segunda tentativa de leilão será realizada somente se o primeiro não contar com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando à manifestação de outros eventuais licitantes.

ATENÇÃO: Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos), cadastro de pessoa física (CPF), comprovante de estado civil, comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”, cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) que possui(m) poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital;

(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (a) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha;

(III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara;

(IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar e/ou pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

DO BEM: LOTE ÚNICO: **01 (UM) IMÓVEL CORRESPONDENTE À CASA Nº 09, DO CONDOMÍNIO CASA BELLA RESIDENCIAL CAMÉLIA, SITUADA NA ESTRADA DO TANQUINHO, Nº. 1.955, RECANTO DOS DOURADOS, CAMPINAS/SP, com 02 (duas) vagas de garagem, 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (dois) deles suítes, com área privativa de 366,240m² (155,440m² de área coberta e 210,800m² de área descoberta), área comum de 345,329m² (22,131m² de área coberta e 323,198m² de área descoberta), área total coberta construída de 177,571m², área de terreno de utilização exclusiva de 299,500m², área comum de terreno de 357,480m², área total de terreno de 656,980m², OBJETO DA MATRÍCULA Nº 131.254, DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS/SP**, com a seguinte descrição: CASA nº. 09 (NOVE), tipo B2, do Condomínio CASA BELLA RESIDENCIAL CAMÉLIA, situado na Estrada do Tanquinho, nº. 1.955, nesta cidade e 1ª Circunscrição Imobiliária, composta, no pavimento térreo, por jardim, área de serviço, sala de jantar e de estar, copa e cozinha, churrasqueira, terraço, despensa, home office, WC, lavabo, muros e medidores de água, gás e eletricidade, 2 vagas de

garagem, e, no pavimento superior, por 4 dormitórios, sendo dois deles suítes, banheiro, roupeiro, closet, terraço, pergolado, hall de circulação e escada de acesso ao térreo e duto da churrasqueira, cujo terreno de utilização exclusiva mede 10,00m de frente para a casa nº. 04, 29,95 m do lado direito, de quem da referida casa olha para o imóvel, confrontando com a casa nº. 10, 29,95 m do lado esquerdo, confrontando com a casa nº. 08, e 10,00m nos fundos, confrontando com a divisa do condomínio, com área privativa de 366,240m² (155,440m² de área coberta e 210,800m² de área descoberta), área comum de 345,329m² (22,131m² de área coberta e 323,198m² de área descoberta), área total coberta construída de 177,571m², área de terreno de utilização exclusiva de 299,500m², área comum de terreno de 357,480m², área total de terreno de 656,980m² e fração ideal de 3,5031616% na gleba 18-B, com área de 18.753,90m², descrita na matrícula 111.214. **Ônus/Observações:** **Av.3 – INDISPONIBILIDADE** – Para constar INDISPONIBILIDADE DOS BENS DA EXECUTADA oriunda do Processo nº. 1000329-94.2014.5.02.0463; **Av.7-PENHORA** – Para constar penhora exequenda; **Av.5** – Para constar, na forma do art. 440-AQ, § 1º, alínea 'a', e art. 440-AV, parágrafo único, do CNN/CN/CNJ-Extra, que ao imóvel objeto desta matrícula corresponde o CEP 13098-793, **Av.6 - PENHORA** – Para constar PENHORA do imóvel objeto dessa matrícula, extraída da Ação de Execução Civil, processo nº 10464763820178260114 que CONDOMINIO CASA BELLA RESIDENCIAL CAMELIA move contra LUCAS BARRETO CARAZZOLO, oriunda da 10ª Vara Cível do Foro e Comarca de Campinas/SP, **Inscrição Municipal:** 3242.53.12.0001.01009. **DÉBITOS IPTU:** R\$ 129.349,83 (cento e vinte e nove mil, trezentos e quarenta e nove reais e oitenta e três centavos), conforme pesquisa realizada em 08/05/2026. **Observações:** **1)** O imóvel pode estar ocupado por bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **2)** Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO DE R\$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais), em setembro/2025 (fls. 1.721/1.722). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 1.465.270,91** (um milhão, quatrocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta reais e noventa e um centavos), em agosto/2026, pela Tabela Prática do E. TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 425.633,96 (quatrocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e trinta e três reais e noventa e seis centavos), abril/2026.

VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO: (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal

do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizada a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

DOS DÉBITOS/ÔNUS: (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os (i) decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e (ii) exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (r. decisão de fls. 1.757). (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, regularização da matrícula, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

DOS LANCES: Os lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regidos pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e pelas regras contidas no Código de Processo Civil e na Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet** deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito diretamente no website: www.lanceja.com.br, *antes da realização da etapa do leilão que pretende participar, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da respectiva praça*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao

encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) *Caso não haja manifestação ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse em parcelamento, será considerado, para todos os efeitos, “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC; (iv) Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a preferência legal da proposta mais vantajosa ou, em igualdade de condições, daquela apresentada em primeiro lugar, conforme o artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira, por meio de transação bancária em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. O não pagamento do valor do bem arrematado e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizada a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidos no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 ser formulados nos autos da execução que deu origem à arrematação (artigos 895, § 4º e 5º, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz, arrematante e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de

Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(a)s executado(a)s, do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br. Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **CASA BELLA RESIDENCIAL CAMELIA**, o(a)(s) Executado(a)(s): **AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, seus representantes legais, cônjuges, se casados, advogados e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP – SECRETARIA DA FAZENDA**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 12 de agosto de 2026.

Doutor ANDERSON PESTANA DE ABREU, MM.º JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO E DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.