



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: LUCAS VILAR GERALDI
PROCESSO N.º: [0065347-12.2012.8.26.0114](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Campinas do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: HUGO TEIXEIRA DOS SANTOS - ME (CNPJ/MF 04.235.726/0001-64) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: DIRTEC CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF 52.353.497/0001-25) por meio de seus representantes legais; NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ NAVARRO (CPF/MF 932.862.448-72), MARIA INES RIBEIRO (CPF/MF 819.982.288-00) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. PROCESSO N.º 1011861-27.2014 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0001425-40.2015.5.15.0118 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itapira do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0001425-40.2012.5.15.018 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itapira do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0007211-85.2012.8.26.0114 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0039280-34.2017.8.26.0114 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. PROCESSO n.º 0079800-96.204.5.02.0382 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) LOTE DE TERRENO N.º 20 DA QUADRA "G" do loteamento Jardim Guarany, nesta cidade e 1º subdistrito, medindo 10,00ms de frente para a rua Nove; 10,05ms nos fundos, 29,50ms do lado direito e 28,17ms do lado esquerdo, com a área de 288,35ms² confrontando em sua integridade com os lotes 18, 19 e 21, todos da mesma quadra. Conforme AV.04 a rua Nove do Jardim Guarani recebeu a denominação de Rua Antônio Encarnação Junior. CADASTRO MUNICIPAL: Cód. Cartográfico: 3423.63.58.0461.01001. **MATRÍCULA N.º 33.581 DO 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Prédio residencial com três pavimentos (térreo e dois superiores). No térreo possui uma garagem com 3 vagas com portão eletrônico, um salão com acesso pela garagem e um hall de entrada social, escada de concreto armado para acesso interno aos dois pavimentos superiores. Há também um portão lateral para acesso externo ao primeiro pavimento superior. No primeiro pavimento superior há duas salas de estar, uma sala de jantar, terraço com jardineira, lavabo, cozinha, despensa, banheiro de empregada e área de serviço em 'L', todos com piso e revestimento cerâmico ou azulejo, janelas de esquadrias de alumínio anodizado bronze. No segundo pavimento há uma suíte cujo banheiro estava interditado (o executado informa que o piso e revestimento são de azulejos, possui pia de granito com duas cubas, box de vidro temperado com ducha e hidromassagem). Outra suíte com terraço e jardineira com piso de ardósia, o banheiro possui piso e revestimento de azulejo, pia de granito e box de vidro temperado. Há outros dois quartos com terraço com piso de ardósia, um hall, um banheiro com piso e revestimento de azulejo, pia de granito e box de vidro temperado. O piso destes cômodos e corredores são

revestidos de carpete, paredes com acabamento em látex e possui armários embutidos nas suítes e corredor. As janelas são esquadrias de alumínio anodizado bronze. Na área externa há um terraço com piso revestido com pedra mineira, com acesso por uma das salas de estar, com piscina revestida de azulejo e cascata, um ambiente preparado para sauna (não tem os equipamentos instalados), área gourmet com banheiro com box, churrasqueira revestida com pedra paralelepípedos e um bar com balcão e pia de granito.

LOCALIZAÇÃO: R. Antônio Encarnação Júnior, 35 - Jardim Guarani, Campinas - SP, 13100-216.

DEPOSITÁRIOS: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ NAVARRO (CPF/MF 932.862.448-72) e MARIA INES RIBEIRO (CPF/MF 819.982.288-00).

ONUS: Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes, bem como a regularização de benfeitorias do imóvel. Consta na **AV.15 ARRESTO** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 PENHORA** extraída do processo nº 1011861-27.2014 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 0001425-40.2015.5.15.0118 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itapira do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001425-40.2012.5.15.0118 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Itapira do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 PENHORA 50%** extraída do processo nº 0007211-85.2012.8.26.0114 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA 50%** extraída do processo nº 0039280-34.2017.8.26.0114 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 0079800-96.204.5.02.0382 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS identificamos **DÉBITOS DE IPTU** (ano exercício) no valor de R\$ 4.695,04 (quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quatro centavos) em 08 de maio de 2026. Não foi possível realizar a consulta de débitos inscritos em **DÍVIDA ATIVA**. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 90.446,84 (noventa mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) em 21 de fevereiro de 2025 (fls. 764-766).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R\$ 1.198.601,24 (um milhão, cento e noventa e oito mil, seiscentos e um reais e vinte e quatro centavos)** em maio/2026. O valor de avaliação

será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 22/06/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 25/06/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 16/07/2026 a partir das 16:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES,** site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão fls. 798-800.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 26 de maio de 2026.

LUCAS VILAR GERALDI

Juiz de Direito