

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO
VARA ÚNICA DO FORO DE ÁGUAS DE LINDOIA - SP

Edital de 1ª e 2ª praça de leilão do imóvel penhorado nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e INTIMAÇÃO da parte requerida **ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO BORTOLLOTTI, RENATO PEREIRA DE CAMPOS E SILVA (CPF: 213.269.228-90), DENISE MARTINS DE CAMPOS E SILVA (CPF: 315.708.638-30), YONE DE CAMPOS D'AURIA HERZ (CPF: 155.498.868-39), ROBERTO D'AURIA HERZ (CPF: 120.428.558-63)**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, dos terceiros interessados, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL**, movida por **MARIA HELENA ROSA**, Processo nº 0000216-50.2023.8.26.0035. (Processo principal nº 1001182-64.2021.8.26.0035)

A DRA. **CAROLINE SILVA LISBOA**, MM.^(a) Juiz(a) de Direito da Vara Única do Foro de Águas de Lindoia – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. FLÁVIA CARDOSO SOARES**, inscrita na **JUCESP sob nº 948**, por meio da plataforma eletrônica FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br) portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 15/09/2026, às 14h00min e encerramento em 18/09/2026, às 14h00min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 18/09/2026, às 14h01min e encerramento em 06/10/2026, às 14h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE 01: Um Apartamento e uma garagem, situado na Rua independência, nº 127 – Centro – Águas de Lindóia / SP, no Edifício Alpino, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: “ - **ITEM 1) IMÓVEL:** *UM APARTAMENTO sob número 83, situado no 8º ANDAR do “EDIFÍCIO ALPINO”, situado com frente para a Rua Independência, neste Município e Comarca de Águas de Lindóia, apartamento esse com a área construída de 113,50 metros quadrados, ao qual corresponde a fração ideal de 28,10 metros quadrados no*

terreno, contendo hall de entrada, vestuário, sala, terraço, dois dormitórios com armários embutidos, corredor de circulação, banheiro com Box, copa cozinha, quarto de empregada, WC e área de serviço com tanque, confrontando com o hall do andar, escadaria do Edifício, apartamentos nºs 82 e 81, e terreno do condomínio.”.

CONTRIBUINTE: 01.04.046.0340.046. **Matrícula nº 3.846 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia – SP. DOS ÔNUS / GRAVAMES:** Consta na referida matrícula, conforme **AV.12 – PENHORA EXEQUENDA. DOS DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 1.086,64 (um mil e oitenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 21 de julho de 202 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

- **ITEM 2)** Uma garagem sob número 05, situada no andar térreo ou 3º pavimento inferior do Edifício Alpino, situado com frente para a Rua Independência, neste Município e Comarca de Águas de Lindóia, garagem essa com área de construção de 24,30m² a qual corresponde a fração ideal de 6,00m² no terreno, confrontando com terrenos do condomínio e garagens nº 06 e 04. **CONTRIBUINTE:** 01.04.046.0340.005. **Matrícula nº 3.847 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia – SP. DOS ÔNUS / GRAVAMES:** Consta na referida matrícula, conforme **AV.12 – PENHORA EXEQUENDA. DOS DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 137,38 (cento e trinta e sete reais e trinta e oito centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 21 de julho de 2026 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Não constam, nos autos, informações acerca da existência de débitos condominiais. A administradora condominial será notificada pela Leiloeira Oficial para apresentação de eventuais débitos desta natureza que deverão ser informados nos autos, caso existam, e sub-rogados no produto da Arrematação de modo que, na hipótese de o produto da arrematação ser insuficiente para a quitação da integralidade dos referidos débitos, o saldo devedor será de responsabilidade do arrematante, tendo em vista sua natureza *propter rem*, salvo determinação judicial em contrário. Na hipótese de ausência de informações sobre a existência de eventuais débitos desta natureza, é responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias à obtenção de eventual extrato de débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel.

Avaliação do lote 01, conforme Laudo de Avaliação de fls. 222/292 homologada por decisão de fls. 520/523 – **o item 01** foi avaliado em: R\$ 565.910,72 (quinhentos e sessenta e cinco mil, novecentos e dez reais e setenta e dois centavos) e **o item 02** avaliado em: R\$ 58.788,86 (cinquenta e oito mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis) em junho de 2024. **Avaliação atualizada dos bens – item 01:** R\$ 625.614,52 (Seiscentos e vinte e cinco mil, seiscentos e quatorze reais e cinquenta e dois centavos) e **o item 02:** R\$ 64.991,11 (Sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e onze centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

VALOR TOTAL DO LOTE: R\$ 690.605,63 (JULHO/2026).

LOTE 02: Casa residencial, situada na Rua Porto Alegre, Nº 442, Águas De Lindóia - SP, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: *“PRÉDIO RESIDENCIAL com a área construída de 232,34 metros quadrados, com frente para a Rua Porto Alegre, nº 442 e seu respectivo lote de terreno sob nº 09 da quadra "K", do loteamento denominado "JARDIM MIRANTE", perímetro urbano deste Município e Comarca de Águas de Lindóia, medindo 20,00 (vinte metros) de frente para a Rua Porto Alegre; igual medida nos fundos; por 30,00 (trinta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando pelo lado direito de quem da Rua Porto Alegre olha para o imóvel, com o lote nº 08; pelo lado esquerdo com o lote nº 10; e pelos fundos com parte dos lotes nºs. 07 e 11, encerrando a área de 600,00 metros quadrados (seiscentos metros quadrados)”*. **CONTRIBUINTE:** 1.02.064.0323.001. **Matrícula nº 10.126 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Águas de Lindóia – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 222/292** homologada por decisão de fls. 520/523: R\$ 649.899,12 (seiscentos e quarenta e nove mil, oitocentos e noventa e nove reais e doze centavos) em junho de 2024. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 718.463,71 (Setecentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024. **DOS ÔNUS / GRAVAMES:** Consta na referida matrícula, conforme **AV.07 – PENHORA EXEQUENDA**. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 7,615.17 (Sete mil seiscentos e quinze reais e dezessete centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 21 de julho de 2026 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

LOTE 03: Vaga de Garagem, situada na Rua José Paulino, Nº 1448, box 20, Centro – Campinas / SP, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: *“Vaga de estacionamento de veículos nº 20, localizada no pavimento superior da garagem, do Condomínio Edifício Monte Carlos, situado nesta cidade e comarca de Campinas, à Rua José Paulino 1.448, possuindo a área real de 27,316m², área equivalente construída de 13,658m², fração ideal de terreno de 0,188674198%. CCPM Não consta. Acha-se vinculado a este box, o apartamento nº 98, objeto da matrícula nº 37050.”*. **CÓD. CARTOGRAFICO:** 3423.13.09.0001.01074. **Matrícula nº 37.051 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 301/366** homologada por decisão de fls. 520/523: R\$ 21.349,95 (vinte e um mil, trezentos e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos) em junho de 2024. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 23.602,38 (Vinte e três mil, seiscentos e dois reais e trinta e oito centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024. **DOS ÔNUS / GRAVAMES:** Consta na referida matrícula, conforme **AV.07 – PENHORA EXEQUENDA**. **DOS DÉBITOS FISCAIS:** Consta débitos no valor de R\$ 132,20 (cento e trinta e dois reais e vinte centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 15 de dezembro de 2025 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos

exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **OBSERVAÇÃO:** Neste caso, por se tratar de garagem, o bem somente poderá ser arrematado por condôminos, de acordo com convenção do condomínio.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Não constam, nos autos, informações acerca da existência de débitos condominiais. A administradora condominial será notificada pela Leiloeira Oficial para apresentação de eventuais débitos desta natureza que deverão ser informados nos autos, caso existam, e sub-rogados no produto da Arrematação de modo que, na hipótese de o produto da arrematação ser insuficiente para a quitação da integralidade dos referidos débitos, o saldo devedor será de responsabilidade do arrematante, tendo em vista sua natureza *propter rem*, salvo determinação judicial em contrário. Na hipótese de ausência de informações sobre a existência de eventuais débitos desta natureza, é responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias à obtenção de eventual extrato de débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

O bem será vendido *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação

processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. **Pagamento parcelado:** O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuosas. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir

do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA ARREMATÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzidas as despesas incorridas.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, devendo o exequente, na hipótese de acordo, zelar pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade por eventual inadimplemento.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese,

autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002. Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

A DRA. **CAROLINE SILVA LISBOA**

MM.^(a) Juiz(a) de Direito da Vara Única do Foro de Águas de Lindoia – SP