1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Euzy Lopes Feijó Liberatti**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ).*

Processo: 0028982-12.2019.8.26.0114
Cumprimento de sentença – Pagamento
EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO JARDIM BOTÂNICO EM SOUSAS, CNPJ/MF52.352.929/0001-83, por seu representante legal.
EXECUTADOS: MADS GILTRUP CPF/MF 005.471.839-25 e SUSANNE HEDEGAARD GILTRUP CPF/MF 005.471.859-79.

INTERESSADOS:

- ✓ **A'GRAMKOW DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ/MF 01.644.135/0001-52, por seu representante legal.**
- ✓ **Credor Fiduciário: BANCO SANTANDER BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, por seu representante legal.**
- ✓ **HELENA MULLER QUEIROZ, inscrita no CPF/MF sob nº 254.196.068-95**
- ✓ **Prefeitura Municipal de Campinas, CNPJ/MF nº 51.885.242/0001-40, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Processo nº 1037438-65.2018.8.26.0114 em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP.**
- ✓ **Processo nº 1023249-48.2019.8.26.0114 em trâmite na 5ª Vara Cível de Campinas/SP.**
- ✓ **Processo nº 0011205-24.2019.5.15.0129 em trâmite na 10ª Vara Trabalho de Campinas/SP.**
- ✓ **Processo nº 0011616-68.2018.5.15.0043 em trâmite na 3ª Vara Trabalho de Campinas/SP.**

DO CERTAME:
1ª Praça: Iniciará no **dia 05/01/2027 às 14h55 e encerrará no dia 08/01/2027 às 14h55.**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 2.313.825,84 (dois milhões, trezentos e treze mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e quatro centavos), para outubro de 2026 que será **atualizado até a data do leilão,** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia **08/01/2027 às 14h55** e se encerrará no dia **04/02/2027 às 14h55 (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 1.388.295,50 (um milhão, trezentos oitenta e oito mil, duzentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos), que corresponde **60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Matrícula 16.054 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP- CNM: 113464.2.0016054-90 IMÓVEL: Prédio nº 251, da Rua Alfredo José Said com área de 571,83m², construído no lote 4 da quadra I do loteamento denominado Jardim Botânico de Campinas – Gleba 1, localizado, no Distrito de Paz de Sousas, neste Município, Comarca de Campinas-SP e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: mede 28,72 metros para a rua Quatorze, em reta, mais 10,98 metros para as ruas Quatorze e Alfredo José Said em curva e mais 7,60 metros em reta de frente para a rua Alfredo José Said; 38,50 metros de um lado, confrontando com o lote nº 03; 47,40 metros de outro lado, confrontando com o lote nº 05, encerrando a área de 980,00 m².

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO, fls. 653/667 – O imóvel trata-se de **ampla casa, constituída de 4 dormitórios, sendo 2 suítes e uma delas principal com banheira e closet, sala de visitas, sala de estar com lareira, sala de Jantar, bar, sala de TV, escritório, banheiros, cozinha/copa, despensa e área de serviço. Na parte inferior da casa, ainda há quarto e banheiro para empregados, casa de máquina e adega**. Outras características do imóvel e sua localidade: Área total do terreno de 980m² (conforme IPTU); Área de construção privativa considerada de 533m² (conforme IPTU); Código cartográfico: 4312.43.95.0562.01001; **Garagem coberta para 2 veículos; Garagem descoberta para 3 veículos; Padrão construtivo superior** (conforme IPTU); Ano de construção 1996; Imóvel necessita de reparos simples a importantes; **Área de lazer completa com piscina e espaço gourmet; Possui quarto externo e banheiros;** Região com grande demanda de imóveis à venda; Região atendida por serviços públicos; Aproximadamente a 13km do centro da cidade de Campinas; Zoneamento Z04 APA.

Localização: Casa residencial, situada na Rua Alfredo José Said, nº 251 (na Prefeitura de Campinas consta como Rua Doutor Osvaldo Oliveira Lima, nº 251), no Condomínio Jardim Botânico de Sousas, Bairro Jardim Botânico, no Município de Campinas, Estado de São Paulo**.**

AVALIADO: R$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais), em dezembro de 2022 – Fls. 654 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 743/745

Matrícula 16.054 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Campinas/SP.
DEPOSITÁRIO: MADS GILTRUP, CPF: 005.471.839-25 e SUSANNE HEDEGAARDGILTRUP, CPF: 005.471.859-79.
Código Cartográfico: 4312.43.95.0562.01001

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.90/91. Consta R.5/16054 VENDA **E COMPRA.** Consta R-6/16054 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor ao BANCO SANTANDER"**. (O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia**. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Banco Santander S.A, contrato nº 195700000015. **CONFORME EXTRATO FORNECIDO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO FLS. 756/764 EM 11/06/2025, CONSTAM AS COTAS EM ABERTO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO NO APORTE DE R$ 640.960,55 (seiscentos e quarenta mil, novecentos e sessenta mil reais e cinquenta e cinco centavos). O Objeto da penhora se resume aos direitos aquisitivos que o executado possui sobre ele em razão do contrato de financiamento celebrado com o Banco Santander.** Consta na AV.10/16054 **– INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 1037438-65.2018.8.26.0114 em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV.11/16054** – **ARRESTO*** nos autos do processo 1037438-65.2018.8.26.0114 em trâmite na 3ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV.12/16054** – **PENHORA** nos autos do processo 1023249-48.2019.8.26.0114 em trâmite 5ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta **AV.14/16054** – **INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo 0011205-24.2019.5.15.0129 em trâmite na 10ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta **AV.15/16054** – **PENHORA** nos autos do processo 0011616-68.2018.5.15.0043 em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV.16/16054** – **INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo nº 0010337-91.2019.5.15.0114. **AV.17/16054** – **INDISPONIBILIDADE** nos autos do processo nº 0010664-88.2019.51.5.0032. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Campinas em 18 de agosto de 2026, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R$ 285.885,18 (duzentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e dezoito centavos).** Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há** processo trabalhista em trâmite em face aos executados.

*** O fato de haver arresto no bem, não impede que seja levado a hasta pública, bastando que seja observado o concurso de credores. Ademais o débito que evou a constrição do bem, refere-se a obrogação propter rem.*

CONFORME DECISÃO DE FLS. 743/745:

- **Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;**
- **O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.**

Observação: Conforme folhas 517: o bem imóvel alienado fiduciariamente não se enquadra na proteção estabelecida pela Lei 8.009/90, conforme precedentes do E. TJSP (Agravo de Instrumento2246796-70.2019.8.26.0000; Agravo de Instrumento 2129490-12.2021.8.26.0000; dentre outros)

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 128.274,62 (cento e vinte e oito mil, duzentos e setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) maio/2023 – fls.717/721.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do 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). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de

responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br , em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, **MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal http://www.picellileiloes.com.br/**.**

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado**, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).
À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.
PARCELADO: **A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe**, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *"Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8 º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido." (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ªCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).* **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**

§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**

§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal http://www.picellileiloes.com.br/. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o "caput" do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 21 de outubro de 2026

Dra. Euzy Lopes Feijó Liberatti
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754