

SILVEIRA LEILÕES

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

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR de bem imóvel e para intimação do executado **Espólio de Leda Aparecida Cantusio Segurado**, representado pelo inventariante **Rodrigo Cantusio Segurado (CPF/RFB: 101.107.448-61)**, dos herdeiros, **Mario Rubens Cantusio Segurado (CPF/RFB: 823.725.438-49)** e seu cônjuge, se casado for, **Leda Maria Cantusio Segurdo (CPF/RFB: 017.035.558-64)** e seu cônjuge, se casado for, **Cristina Maria Cantusio Segurado (CPF/RFB: 075.435.338-98)** e seu cônjuge, se casado for, **Hoche Neger Segurado, (CPF/RFB: 075.435.348-60)**, e seu cônjuge, se casado for, **Paula Maria Cantusio Segurado (CPF/RFB: 101.107.458-33)** e seu cônjuge, se casado for, e **Rodrigo Cantusio Segurado (CPF/RFB: 101.107.448-61)** e seu cônjuge, se casado for, credores, terceiros e demais interessados na ação.

O Doutor Lucas Vilar Geraldi, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo, na forma da Lei:

FAZ SABER: A todos quanto o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de cumprimento de sentença, **processo nº 0021326-67.2020.8.26.0114**, promovida por **Condomínio Residencial Bel Air (CNPJ/RFB: 00.439.846/0001-22)**, em face do executado acima qualificado, que nos termos do artigo 880 do Código de Processo Civil e do Provimento CSM nº 1496/2008 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designada alienação por iniciativa particular do bem imóvel abaixo descrito e caracterizado, de acordo com as regras e condições a seguir expostas.

DA ALIENAÇÃO: O procedimento de alienação por iniciativa particular será realizado pelo período de 60 (sessenta) dias, sendo que o prazo para a apresentação de propostas terá **início na data de publicação deste edital e encerrar-se-á no dia 23/11/2026, às 15:00**. O imóvel foi avaliado em **R\$ 4.000.000,00**, na data de 01 de julho de 2026 (fls. 531), sendo o **preço mínimo** para alienação fixado em **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do imóvel**, conforme fixado pelo MM. Juiz na decisão de fls. 550/552. O pagamento deverá ser feito à vista ou parcelado (entrada mínima de 25% à vista e saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pela Tabela do TJSP e garantidas por hipoteca sobre o bem, na forma do art. 895 do CPC), tendo preferência a proposta de pagamento à vista.

SILVEIRA LEILÕES

DA INTERMEDIÇÃO DA ALIENAÇÃO: A alienação por iniciativa particular será realizada na modalidade *online* pelo Leiloeiro Oficial, **Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira**, Matrícula JUCESP nº 843 – ano 2010, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP: 13092-509, através da plataforma Silveira Leilões, pelo seu portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>.

DO BEM IMÓVEL: Casa nº 24, do tipo 6, localizada no Condomínio Residencial Bel Air, localizada na Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, nº 81, Bairro Gramado no município de Campinas do Estado de São Paulo, CEP: 13.101-664, possuindo: Pavimento térreo com varanda, garagem, sala de estar, jantar, depósito, inverno, lavabo, estar íntimo com lareira, hall, 1 suíte com dormitório, closet, sala de banho, pergolado, jardim, compartimento para gás/aquecedor, 3 suítes, cada uma contendo, dormitório e banheiro privativo, copa, cozinha, despensa, lavanderia, depósito, despejo, quarto e w.c. de empregada, central de GLP, piscina, deck, compartimento para filtro, vestiário, W.C., despejo, salão de festas, copa, lavabo, depósito e área de serviço. Áreas de terreno: de utilização exclusiva 1.686,32400m², compreendido dentro do seguinte perímetro, 43,67m² de frente para a via de acesso interno, 21,92m em curva da confluência das vias de acesso interno, 23,58m, à direita com a via de acesso interno, 35,00m à esquerda com área de utilização exclusiva da casa 23, e 63,87m, nos fundos com a área de utilização exclusiva da casa 17. Área comum de 745,72287m², total de 2.432,04687m², possuindo uma área ocupada pela edificação de 552,96000m². Área de construção: Útil de 552,96000m², comum de 75,89410m², total de 628,85410m². Matrícula imobiliária nº 74.937 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. Código Cartográfico Municipal nº 4313.13.85.7024.01024.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 4.000.000,00, na data de 01 de julho de 2026 (fls. 531), que atualizado até a presente data, pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme estabelecido na decisão de fls. 550/552, perfaz o valor de **R\$ 4.002.399,98**.

ÔNUS: Consta na averbação nº 18 da referida matrícula imobiliária, certidão do ajuizamento e distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1048779-20.2020.8.26.0114, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca Campinas/SP, promovida por Cascione, Pulino, Boulos Sociedade de Advogados e outro, em face de Leda Aparecida Cantusio Segurado e outros, atribuindo à causa o valor da causa R\$ 440.175,78.

SILVEIRA LEILÕES

Consta na averbação nº 20 da referida matrícula imobiliária a certidão expedida em 20 de fevereiro de 2020, da penhora do imóvel objeto desta matrícula nos autos da ação de execução civil, processo nº 0021326.67.2020.8.26.0114, promovida por Condomínio Residencial Bel Air em face de Leda Aparecida Cantusio Segurado, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas, do imóvel objeto desta matrícula imobiliária para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 598.465,29, figurando o executado como depositária.

Consta na averbação nº 21 da referida matrícula imobiliária, conforme Termo de Penhora, datado de 18 de setembro de 2025, expedida pela 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas, autos da ação de execução civil, processo nº 1048779-20.2020.8.26.0114, promovida por Cascione, Pulino, Boulos Sociedade de Advogados e outro, em face de Espólio de Leda Aparecida Cantusio Segurado e outros, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia de uma execução no valor de R\$ 913.353,91, figurando como depositário o inventariante Rodrigo Cantusio Segurado.

DO DÉBITO EXEQUENDO: O débito da presente ação atualizado até 01 de setembro de 2026 perfaz o valor de R\$ 1.647.369,22 (Planilha de fls. 559/564).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais ônus e os débitos tributários, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências nos termos do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional e artigo 908 do Código de Processo Civil.

DA PARTICIPAÇÃO: Para participar do procedimento de alienação por iniciativa particular é necessário que o interessado efetue o seu cadastro com **pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência da data final de encerramento do período de recebimento de propostas** no site do leiloeiro oficial, através da plataforma **Silveira Leilões**, pelo seu portal eletrônico: **<http://www.silveiraleiloes.com.br>** e, posteriormente à aprovação do cadastro, efetue a sua habilitação para o lote que deseje ofertar proposta. O leiloeiro oficial pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entenderem suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. As propostas de aquisição somente poderão ser realizadas através do site do leiloeiro oficial, sendo certo que o proponente deverá estar

SILVEIRA LEILÕES

logado e efetuar suas ofertas até a data e horário de encerramento. As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que as propostas não podem ser anuladas e/ou canceladas em nenhuma hipótese.

PROPOSTA VENCEDORA: Será considerado vencedor aquele que oferecer a maior proposta de aquisição, desde que o preço mínimo não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem imóvel; caso o proponente não honre com o valor proposto no prazo e condições previstas neste edital, a proposta será considerada inválida, ficando o proponente sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o proponente não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem das propostas ofertadas (do maior para o menor, excluída a proposta dada pelo proponente desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor da proposta vencedora, sendo descartados todas as propostas em valor inferior ao mínimo previsto neste edital. Comprovado o pagamento da proposta e da comissão, proponente e leiloeiro deverão assinar o Auto de Alienação para posterior juntada aos autos, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre proponente e leiloeiro.

DO PAGAMENTO: O proponente deverá efetuar o pagamento do preço do bem adquirido, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do procedimento de alienação por iniciativa particular, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a aquisição. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta vencedora, a ser pago pelo proponente diretamente ao leiloeiro oficial, através de depósito bancário em nome de Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, Banco Bradesco, conta poupança nº 1001775-0, agência nº 6627, Chave PIX: contato@silveiraleiloes.com.br, bem como deverá o mesmo dar quitação mediante recibo que não será devolvida ao proponente em nenhuma hipótese, salvo se a aquisição for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias, deduzido as despesas incorridas. Caberá ao proponente conferir atentamente os dados na guia de pagamento, que deverá ser emitida diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado de avaliação do bem imóvel, mediante o depósito do valor da entrada mínima de 25% à vista e saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pela Tabela do TJSP, garantidas por

SILVEIRA LEILÕES

hipoteca sobre o bem, na forma do art. 895 do CPC). As propostas deverão ser enviadas aos cuidados do Leiloeiro Oficial exclusivamente por meio da sua plataforma eletrônica, garantindo a ampla publicidade e o conhecimento de todos os participantes, até o encerramento do procedimento de alienação por iniciativa particular e serão submetidas à apreciação do MM. Juiz. **A proposta de pagamento da aquisição à vista é soberana e sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, exatamente como determina o artigo 895, parágrafo 7º, do Código de Processo Civil.**

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de alienação, e a consequente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo proponente nos autos do respectivo processo. Correrão por conta do proponente todas as despesas para a transferência patrimonial do bem adquirido, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes, bem como todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

DOS DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, que sub-rogarão no preço da aquisição, nos termos do parágrafo único do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional, na forma do artigo 908, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem* sub-rogam-se sobre o preço da aquisição. Os débitos hipotecários serão extintos nos termos do artigo 1.499, IV do Código Civil. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado.

DA PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, herdeiros do espólio, dependentes, descendente ou ascendente do executado (espólio) e coproprietários, terão preferência na aquisição do bem, nessa ordem, nos termos dos artigos 892, § 2º e 843, § 1º do Código de Processo Civil. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se os executados, após a publicação do Edital, pagarem a dívida ou celebrar acordo antes de alienado o bem, deverão apresentar até a data e hora designadas para os leilões, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição

SILVEIRA LEILÕES

fazendo menção expressa quanto à remição da execução ou celebração do acordo, juntamente com o depósito judicial correspondente à comissão do Leiloeiro Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação, por quem der causa.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergências quanto à efetiva situação do bem alienado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

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

FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da aquisição. No caso de não pagamento do valor do bem adquirido, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude, nos termos do artigo 358 do Código Penal. Neste caso, o proponente responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar propostas imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada intercorrência técnica que inviabilize a finalização do procedimento de alienação, será adiado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do artigo 900 do Código de Processo Civil. Todas as propostas já ofertadas serão preservadas e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Será o edital, afixado e publicado na forma da Lei. Regras e condições estão disponíveis no portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

SILVEIRA LEILÕES

Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas pelo próprio 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 procedimento de alienação por iniciativa particular, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital. Os débitos da aquisição correrão por conta do proponente, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros.

Eventuais dúvidas deverão ser sanadas pessoalmente perante o respectivo Ofício Cível onde tramita a ação, ou junto ao Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP nº 843, situado na Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, contatos: telefone: (19) 3794-2030 e celular/WhatsApp (19) 98138.3065 e e-mail: contato@silveiraleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso na notificação pessoal dos credores, ministério público, administrador judicial, executados, cônjuges, proprietários, coproprietários, locatários, ocupantes, usufrutuários, credor fiduciário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores, herdeiros, inventariante, representantes legais, fazendas públicas, municipalidade, estado, união e demais interessados intimados, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para intimação pessoal, na forma do artigo 889, incisos I a VII, e parágrafo único do Código de Processo Civil. Nada mais. Campinas/SP, 10 de setembro de 2026.

Doutor Lucas Vilar Geraldi

Juiz de Direito

Marcelo Emídio F. P. Silveira

Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 843