

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **LUXTRAVEL TURISMO LTDA.** (CNPJ: 59.523.456/0001-89), coproprietário(a) **NATHALIE PICCOLOTTO FRANÇA** (CPF: 223.937.408-05), **RICARDO DOURADO ALVES** (CPF: 005.558.161-76), credores **CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL DE CAMPINAS** (CNPJ: 00.483.181/0001-54), **MUNICÍPIO DE CAMPINAS - COORDENADORIA SETORIAL DE AÇÕES DA DÍVIDA ATIVA** (Sem Qualificação), compromissário(a) vendedor(a) **IOLANDA MARINHO DE MELO DA SILVEIRA MARTINELLI** (CPF: 527.611.008-59), usufrutuário(a) **JOSE FRANÇA FILHO** (CPF: 185.729.528-53), **TANIA PICCOLOTTO** (CPF: 068.445.908-65), terceiro(a) interessado **JUIZO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE VALINHOS/SP** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 1058052-41.2015.8.26.0100**, em trâmite na **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **HOTEL BOURBON DE FOZ DO IGUAÇU LTDA.** (CNPJ: 77.768.943/0001-93).

O Dr. Márcio Teixeira Laranjo, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a) DIREITOS DECORRENTES DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA sobre a sala comercial nº 52 (cinquenta e dois), localizada no 5º andar ou 11º pavimento do Bloco A denominado Mozart, integrante do Condomínio Centro Empresarial de Campinas, à rua Barão de Jaguará, nº 707, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, unidade esta constituída por: sala, dois W.C.s e copa, tendo uma área útil real de 39,36m², área comum real de 16,82m², área comum equivalente a 15,59m², área total real de 56,18m², área total equivalente a 54,95m² e fração ideal de 0,407% ou 5,15m² no terreno condominial. **Matrícula nº 136.353 do 1º CRI da Comarca de Campinas/SP.**

b) DIREITOS DECORRENTES DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA sobre a vaga de garagem número treze, localizada no 6º pavimento superior de garagem do Condomínio Centro Empresarial de Campinas, à rua Barão de Jaguará, nº 707, nesta cidade de Campinas e 1ª circunscrição imobiliária, tendo a área útil real de 16,00m², área útil equivalente de 11,20m², área comum real de 16,99m², área comum equivalente de 16,12m², área total real de 32,99m², área total equivalente de 27,32m², e fração ideal de 0,202% ou 2,56m² no terreno condominial. **Matrícula nº 136.245 do 1º CRI da Comarca de Campinas/SP.**

ÔNUS: Constan Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0012503-75.2018.8.26.0114 conforme decisão de fls. 688/689. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 1081008-85.2014.8.26.0100 conforme decisão de fls. 598. Penhora no rosto dos autos conforme decisão às fls. 861/866 em atendimento à determinação de fl. 866 da 88ª Vara do Trabalho de São Paulo. Matrícula nº 136353, conforme **R.8 (02/10/2015)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Usufruto vitalício, **Av.15 (01/11/2022)**, outro ônus real, Declarada ineficaz, por fraude à execução, a doação registrada no R.6 (doação da nua-propriedade à Nathalie Piccolotto França), **Av.16 (27/04/2023)**, penhora registrada na matrícula, **PENHORA EXEQUENDA, Av.17 (13/08/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora, Processo nº 0012503-75.2018.8.26.0114,

OBS¹: Constan Débitos de Condomínio no valor de R\$168.916,93 até 15/05/2024, conforme Fls. 733/734.

OBS²: Conforme Manifestação do Município às fls. 886, recaem sobre os referidos imóveis os seguintes débitos: Imóvel de inscrição nº 3423.42.06.0035.01178 - R\$ 1.191,63 de Dívida Ativa e R\$ 511,56 de IPTU; Imóvel de inscrição nº 3423.42.06.0035.01211 - R\$ 13.493,69 de Dívida Ativa e aproximadamente R\$ 9.226,16 de IPTU.

OBS³: Conforme decisão judicial proferida às fls. 647/649 e averbada sob o nº Av. 15 na matrícula imobiliária, a doação do imóvel (R.6) **foi declarada ineficaz por fraude à execução** perante o credor exequente. Consequentemente, a cláusula de usufruto vitalício (R.8) reservada em favor de José França Filho e Tania Piccolotto, por ser ato acessório à doação, **não produz efeitos.**

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 203.782,78 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 16.010,37 (maio/2016).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 15h40min, e termina em 05/10/2026 às 15h40min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 15h41min, e termina em 26/10/2026 às 15h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) LUXTRAVEL TURISMO LTDA., coproprietário(a) NATHALIE PICCOLOTTO FRANÇA, RICARDO DOURADO ALVES, bem como os credores CONDOMINIO CENTRO EMPRESARIAL DE CAMPINAS, MUNICÍPIO DE CAMPINAS - COORDENADORIA SETORIAL DE AÇÕES DA DÍVIDA ATIVA, compromissário(a) vendedor(a) IOLANDA MARINHO DE MELO DA SILVEIRA MARTINELLI, usufrutuário(a) JOSE FRANÇA FILHO, TANIA PICCOLOTTO, terceiro(a) interessado JUIZO DA 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE VALINHOS/SP, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 09/06/2016. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 de agosto de 2026.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO
JUIZ DE DIREITO