
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 1002876-52.2020.8.26.0084

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Abaeté 6 (CNPJ 24.862.561/0001-68)

Executados: João Carlos da Silva (CPF 172.117.408/76)

Interessados: Caixa Econômica Federal - CEF

Vara: 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Daniel Ovalle da Silva Souza**, da **3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

DIREITOS FIDUCIÁRIOS SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 01 localizado no pavimento térreo do Bloco 05, do "CONDOMÍNIO ABAETÉ 06", situado na Avenida 01, nº 170, na Vila Abaeté, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 41,830m², comum de 5,009m², total de 46,839m² e fração ideal de 0,0062500 no terreno onde encontra-se construído o condomínio. Consta do laudo pericial que o imóvel é composto por 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha com copa e lavanderia em andar térreo. Código cartográfico municipal: 3453.33.60.0127.05001. CIB: AXBZCZTP.

MATRÍCULA: 212.105 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Elza Terosso Alita, 170, Condomínio 6, Bloco 05, apartamento 01 - Vila Abaeté, Campinas - SP, 13052-691

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Em R.03, de 07 de janeiro de 2016, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, administrado pela Caixa Econômica Federal - CEF;
2. Em Av.05, de 17 de abril de 2025, consta a PENHORA exequenda sobre os direitos fiduciários.

DÉBITOS: 1. Saldo devedor do contrato de alienação fiduciária em R\$ 4.088,13, atualizado até 24/03/2025 (fls. 229). **OBSERVAÇÃO:** Conforme r. Decisão proferida em fls. 429, fica consignado que o arrematante se sub-rogará na posição jurídica de fiduciante, incumbindo-lhe assumir o adimplemento das obrigações e o pagamento do saldo devedor perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal para que possa obter a propriedade definitiva.

2. Débitos tributários apurados junto à Prefeitura de Campinas no valor de R\$ 2.820,51, atualizado em 24/09/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 29.021,39, valor atualizado até 14/08/2024.

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **10 de novembro de 2026 às 10h00** e término em **13 de novembro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **13 de novembro de 2026 às 10h01** e término em **09 de dezembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para março/2026, cujo valor atualizado para outubro/2026 perfaz R\$ 154.119,17, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
 2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
 - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
 - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
 - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
 - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas
-

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
- Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
- A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Diego Martignoni (OAB 426247/SP), Wagner Roberto Bonfim (OAB 505293/SP).

São Paulo, 2 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Daniel Ovalle da Silva Souza

Juiz(a) de Direito