

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA REQUERIDA
--

EDITAL de Leilão do bem abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** da requerida **Fatima Benedita Quintino**, expedido nos autos do **Cumprimento de sentença** movida por **Nunes Ramos de Araujo**, Proc. nº **0003280-81.2024.8.26.0084**.

O **Doutor Daniel Ovalle da Silva Souza**, MM. Juiz de Direito da **3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas**, do Estado de São Paulo, na forma da Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, com fulcro no artigo 881 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP e no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designado para 1º leilão, que terá início a contar do **dia 25 de JANEIRO de 2027 às 14:00 horas**, encerrando-se no **dia 28 de JANEIRO de 2027 às 14:00 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando **dia 17 de FEVEREIRO de 2027 às 14:00 horas**. No primeiro leilão judicial poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segundo leilão por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação, observando o CPC (art. 891). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Marcelo Valland, JUCESP 408, pela ferramenta Hasta Pública através do endereço www.hastapublica.com.br, do bem penhorado nestes autos, a saber: **OS DIREITOS sobre o imóvel de TRANSCRIÇÃO nº 20.779 do 3º CRI de Campinas, localizado na Rua Irupua, 150, Jardim Paraíso, Campinas/SP**; assim descrito: Lote de terreno sob nº 22, da quadra 21, com área de 342,00 mts²; situado na rua 13, do loteamento Jardim Paraíso de Viracopos, confrontando pela frente com a referida rua 13, onde mede 10 metros por um lado com o lote 21, onde mede 35,00 metros, por outro lado com o lote 23 onde mede 35,00 metros, mais ou menos, todos esses lotes pertencentes a mesma quadra 21; nesta 3ª Circunscrição Imobiliária. **Código cartográfico: 3451.13.51.0426.01001**. Conforme certidão de valor venal e demonstrativo de lançamento da Prefeitura Municipal de Campinas, o imóvel possui área de terreno de 342,00 m²; e área construída de 58,52 m². Ano de construção de 1995 e padrão de construção RH – 1.0. **Conforme Auto de Avaliação de fls. 39/65**, imóvel possui duas edificações no lote: A primeira edificação fica na porção frontal do lote contendo sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social e cozinha. O estado de manutenção é muito ruim, devido a infiltrações provenientes do telhado devido à ausência de manutenção. Na porção dos fundos existe outra edificação com 2 dormitórios, sala de estar, banheiro social e cozinha. O seu estado de manutenção interno é melhor já que essa edificação tem menor idade do que a da porção frontal. Ainda mais ao fundo existe uma edificação iniciada, mas que está completamente abandonada e não foi considerada na avaliação, assim como área de cobertura com telhas de fibrocimento e telha metálica não entraram como área construída. Para fins de avaliação foi considerada: 2 vagas de garagem; 4 dormitórios e 2 banheiros. Em estado de conservação ruim e área construída total de 150 m². **AVALIAÇÃO:** Bem avaliado em 15/04/2026 por R\$ 290.000,00 e atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP em 09/10/2026 por R\$ 296.658,40 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos). **ÔNUS:** O imóvel ainda não possui matrícula individualizada junto ao Cartório competente, constando nos registros apenas a respectiva transcrição de nº 20.779. Pendente de regularização junto ao cartório de registro de imóveis. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal não constam em aberto débitos de IPTU. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). **Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado.** Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão proposta que não seja inferior a porcentagem mencionada no caput deste edital. O valor não será devolvido ao

arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. O leiloeiro tem direito a 2% em caso de Adjudicação sobre a avaliação a ser paga pelo Exequente; 2% sobre o valor de avaliação no caso de remissão a cargo do Executado; 2% sobre o valor do acordo a cargo das partes em caso de realização de acordo, para **ressarcimento de despesas**. Fica, ainda, o executado, **INTIMADO** das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro, se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. DADO E PASSADO nesta Comarca, Estado de São Paulo, neste Ofício aos 09 de outubro de 2026.

Daniel Ovalle da Silva Souza
Juiz de Direito