

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **JORGE AMARANTES QUEIROZ** (CPF: 244.434.849-49), seu cônjuge se casado for, **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS EDUCADORES DE CAMPINAS** (CNPJ: 71.783.310/0001-78), na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0078450-91.2009.8.26.0114**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO VALE SAGRADO DOS INCAS - EDIFÍCIO I** (CNPJ: 11.049.585/0001-50).

O Dr. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA, 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 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Apartamento nº 32 da Torre nº 1, do Condomínio Vale Sagrado dos Incas, situado à Rua Benedito de Paula Rodrigues nº 51, bairro São Bernardo, Campinas/SP.

Matrícula Mãe nº 142.226 do 3º CRI de Campinas/SP - Um terreno designado por Lote 01 da Quadra A do loteamento denominado Vila Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade, oriundo da subdivisão do lote 01 da mesma quadra e referido loteamento, assim descrito e caracterizado: lado direito mede 51,00m pela Rua Dr. Benedito de Paula Rodrigues; do lado esquerdo mede 51,00m pela Rua Projetada "A" e nos fundos mede 43,30m, onde confronta com o lote 01-A (da subdivisão), com a área de 2.213,40m².

OBS¹: Conforme Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica de fls. 1551/1584 dos autos, o Apartamento nº 32 do Condomínio Vale Sagrado dos Incas está situado à Rua Benedito de Paula Rodrigues nº 51, Torre nº 1, bairro São Bernardo, Campinas/SP, possui área útil de 69,64m², distribuída em sala 2 ambientes, sacada, cozinha, área e serviço, 3 dormitórios sendo 1 suíte e banheiro social + 1 vaga de garagem. O imóvel não possui matrícula em Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP e não possui cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Campinas. Avaliação R\$ 290.000,00 (setembro de 2025).

OBS²: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 300.238,33 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 252.700,39 (maio/2026 – Fls. 1647-1654).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 14h50min, e termina em 05/10/2026 às 14h50min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 14h51min, e termina em 26/10/2026 às 14h50min.

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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 - 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, bem como aqueles que possuem natureza propter rem, nos termos do artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 a leiloeira 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 os executados JORGE AMARANTES QUEIROZ, seu cônjuge se casado for, COOPERATIVA HABITACIONAL DOS EDUCADORES DE CAMPINAS, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 06/03/2018. Consta nos autos pendentes de julgamento Recurso Especial interposto pela parte executada em razão do desprovimento do Agravo de Instrumento nº 2328420-34.2025.8.26.0000 (fls. 1625/1629 e 1662/1663). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 10 de agosto de 2026.

BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA
JUIZ DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300 - Campinas-SP - CEP 13088-901

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº: **0078450-91.2009.8.26.0114**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condominio Vale Sagrado dos Incas Edifício I**
Requerido e Executado: **Cooperativa Habitacional dos Educadores de Campinas e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**

Vistos.

1. Fls. 1674/1680: Aprovo o Edital de leilão, ficando as partes intimadas acerca da(s) praça(s) designadas no referido edital.

Publique-se o Edital no DJE, em Caderno próprio, para conhecimento público, certificando-se nos autos.

Afixe-se o edital no átrio do Fórum.

Intime-se o leiloeiro, via *e-mail*, para as providências cabíveis.

2. Intime-se a Prefeitura Municipal de Campinas para que informe nos autos a eventual existência de débitos tributários referentes ao imóvel penhorado.

Intime-se.

Campinas, 18 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA