EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO:	**0014881-62.2022.8.26.0114** – Cumprimento de sentença – ação de cobrança em regresso.
EXEQUENTE:	**Edivaldo Janasco**, CPF nº 180.784.368-82
EXECUTADO:	**Marcos Nunes de Oliveira**, CPF nº 259.693.808-14
INTERESSADOS:	**Prefeitura Municipal de Campinas**, CNPJ nº 51.885.242/0001-40, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel**; **Caixa Econômica Federal**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**); **Agravo de instrumento nº 2200144-48.2026.8.26.0000, da 25ª Câmara do Direito Privado do E. TJ/SP; Condomínio Ilhabella Garden**, CNPJ nº 45.077.356/0001-61, na pessoa de seu representante legal (credor condominial)
1º LEILÃO:	início em **29/01/2027**, às **11h00min**, e término em **03/02/2027**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL:	**100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO:	início em **03/02/2027**, às **11h01min**, e término em **24/02/2027**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO:	**60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS FIDUCIÁRIOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 807, em construção, LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO OU 7º ANDAR, DA TORRE 01, NO CONDOMÍNIO ILHABELLA GARDEN COM ENTRADA PARA A RUA 05, nº 668, RESIDENCIAL VILLA GARDEN – FASE 02, NESTA CIDADE DE CAMPINAS-SP, com as seguintes áreas: privativa de 42,350m², comum de 46,532m², total de 88,882m² e fração ideal de 0,3219849%, no terreno onde será edificado o Condomínio. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: N/C. MATRÍCULA: 265.766, do 3º CRI de Campinas/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Manuel Francisco Monteiro, nº 668, ap. 807, Torre 01, Parque Industrial, CEP 13031-500, Campinas/SP. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em maio de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 305.154,21 (trezentos e cinco mil, cento e cinquenta e quatro reais e vinte e um centavos), para novembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R$ 69.665,41, em julho de 2026 (fls. 507), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro

indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta no R. 4, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal. Consta no R. 05, a conclusão da construção do imóvel. Consta na AV. 6, PENHORA EXEQUENDA. Há pendência de julgamento do agravo de instrumento nº 2200144-48.2026.8.26.0000, da 25ª Câmara do Direito Privado do E. TJ/SP. **DÉBITO DE IPTU**: não foi possível consultar eventuais débitos deste imóvel, pois o número de contribuinte e o CPF do proprietário registral não são compatíveis; **DÉBITO FIDUCIÁRIO**: R$ 162.132,15, em abril de 2026 (fls. 441). Contrato de Alienação Fiduciária com a CEF nº 878770932684-3; Nº de prestações a vencer: 311; Valor desembolsado até abril/2026: R$ 43.734,09. O arrematante adquire os direitos aquisitivos do executado e, para obter a propriedade plena e o cancelamento da garantia, deverá liquidar o saldo devedor perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; **DÉBITOS CONDOMINIAIS**: não foram encontradas informações no portal do TJ/SP.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC[2], configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC[3]. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.[4] Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

[1] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

[2] Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

[3] Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

[4] Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 9 de novembro de 2026.

DR. PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS
Juiz de Direito