

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Daniel Ovalle da Silva Souza, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO N° 1004240-59.2020.8.26.0084

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(S): Condomínio Morada dos Parques – Parque das Flores

EXECUTADO(S): Jonas Santos de Souza; Elisangela Ramos da Silva

TERCEIRO(S): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Campinas; Parque das Flores Projetos Imobiliários Spe Ltda

DÉBITO DOS AUTOS: R\$48.659,39 (dezembro/2025) - Fls. 341/355.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: processo nº 1005625-42.2020.8.26.0084 - Parque das Flores Projetos Imobiliários Spe Ltda.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO N° 14, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO "C", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, situado na Rua Edis Pedro de Oliveira n° 309, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa (principal) de 47,4450m², privativo total de 47,4450m², uso comum de 4,7360m², real total de 52,1810m² e fração ideal de 0,005682 no terreno onde está edificado o Condomínio. **LOCALIZAÇÃO:** R. Edis Pedro de Oliveira, 309, Apartamento 14, Bloco C, Jardim Maracanã, Campinas - SP, 13058-421. **Contribuinte não localizado.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 239.671 - 3º CRI de Campinas/SP.

ÔNUS: R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.05 Premonitória (processo nº 1004240-59.2020.8.26.0084) - Condomínio Morada Dos Parques – Parque Das Flores.

OBSERVAÇÃO: Trata-se de imóvel com aproximadamente 5 anos de construção, mantido regularmente, situado em condomínio fechado com controle de acesso e portaria remota. A área comum do empreendimento conta com playground, quadra poliesportiva, salão de festas, mini mercado e garagem coberta. O empreendimento, de tipologia com mais de 3 andares e sem elevador, dispõe de 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha com copa, lavanderia e sacada, estando localizado no andar térreo e sem móveis planejados (Laudo de Avaliação às Fls. 227/247).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constatam débitos tributários até a data da confecção deste edital no importe de R\$1.248,92 (setembro/2025) - Fls. 308. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$149.177,533 (junho/2023) - Fls. 173.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$190.000,00 (novembro/2024) - Fls. 227/247.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$205.074,50 (maio/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 29/07/2026 às 14:00 até 03/08/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/08/2026 às 14:01 até 25/08/2026 às 14:00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 22 de maio de 2026.

Dr. (a) Daniel Ovalle da Silva Souza
Juiz (a) de Direito