

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 Nº 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 Nº 14, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO "C", DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS FLORES, situado na Rua Edis Pedro de Oliveira nº 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 nº** 3343.42.40.0090.03005.

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: Constan débitos tributários até a data da confecção deste edital no importe de R\$215.10 (agosto/2026) - Fls. 403. 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\$207.316,30 (agosto/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 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, 25 de agosto de 2026.

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