



EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

EDITAL DE 1ª E 2ª Hastas do bem abaixo descrito e para INTIMAÇÃO dos requeridos Rosalvo Francisco de Souza Junior e Liliane Aparecida de Vuono Souza, nos autos da Execução de Título Extrajudicial, movida por Condomínio Praça Capital., Proc. nº 1004316-85.2023.8.26.0114.

O Doutor Lucas Vilar Geraldi, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Campinas, do Estado de São Paulo, na forma da Lei, (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ) FAZ SABER a todos que este edital virem ou dele vierem saber que, com fulcro no artigo 881 do CPC, observando o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM 2614/2021 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:

1ª PRAÇA: De **08/10/2026 às 10:00** até **13/10/2026 às 10:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **13/10/2026 às 10:01** até **04/11/2026 às 10:00** valor mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

Na primeira hasta pública poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segunda praça por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando o CPC (art. 891).

DO LEILOEIRO: A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Renan Firmo de Campos, JUCESP 1.194, através do endereço eletrônico www.bnleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS E DEVERES DO DEVEDOR FIDUCIANTE (Av.12), sobre uma sala comercial com área privativa de 45,787m² - Conjunto nº 134 (cento e trinta e quatro) – Localizado no pavimento térreo do Bloco Madrid (bloco K), do Condomínio Comercial “Praça Capital II”, situado na Rua 04, nº 170, no Bairro Center Santa Genebra, Cidade de Campinas no Estado de São Paulo.

MATRÍCULA Nº: 125.634 do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP.

CÓDIGO CARTOGRÁFICO MUNICIPAL DO IPTU: nº 3252.42.83.0567.04024.

DATA DA AVALIAÇÃO: 15/10/2025

PERCENTUAL DA PENHORA DOS DIREITOS: 100%



VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais), que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

ÔNUS/GRAVAMES: R.04 – Alienação fiduciária; Av. 06 – Ação de execução de título extrajudicial Proc. 1027944-50.2016.8.26.0114; Av. 07 – Penhora Proc. 0032261-74.2017.8.26.0114; Av. 08 – Penhora Proc. 0032266-96.2017.8.26.0114; Av. 11 – Ação de execução de título extrajudicial Proc. 1004316-85.2023.8.26.0114; Av. 12 – Penhora Proc. 1004316-85.2023.8.26.0114.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 59.748,63 em aberto, atualizado até agosto de 2026.

DEPOSITÁRIOS: Rosalvo Francisco De Souza Junior e Liliane Aparecida de Vuono Souza

DÉBITO DO PROCESSO: R\$190.334,69 atualizado para julho de 2025.

DOS DÉBITOS/ÔNUS: 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, nos termos do Artigo 908, §1 do Código de Processo Civil, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Caberá única e exclusivamente ao arrematante os requerimentos e providências pertinentes ao pagamento da alienação fiduciária, baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, indisponibilidades e débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns) arrematados.

O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATAÇÃO: Todas as providências e despesas referentes a transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, baixa de gravame, ITBI, Foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registro, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar diretamente no e-mail: contato@bnleiloes.com.br (i) até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada



desde que de igual valor. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, deverá apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances à vista deverão ser oferecidos exclusivamente através da plataforma do Leiloeiro através do endereço eletrônico www.bnleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos antecedentes ao término do Leilão, o encerramento do certame será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os interessados habilitados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

COMO PARTICIPAR – O interessado em participar do certame deverá se cadastrar previamente no site www.bnleiloes.com.br e clicar em habilitar-se para o leilão em “Aceite I Veja condições”, enviando os documentos solicitados, se necessário. Durante a hasta pública, os lances deverão ser oferecidos diretamente ao sistema do Leiloeiro, viabilizando a preservação do tempo real das ofertas.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: (i) Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Leiloeiro fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. (ii) Caso a remição ocorra após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: A arrematação será realizada “ad corpus”, ou seja, no estado de uso e conservação em que se encontram, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto ao ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive permissões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes a remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessário, constituindo ônus dos interessados examinar, vistoriar e verificar in loco os bens alienados, não havendo o que se falar em responsabilidade do Leiloeiro por eventuais divergências. (Art. 18 da Resolução 236/2016 CNJ)

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. (ii) Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. (iii) O direito de preferência deve ser



manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

DA EVICÇÃO: Constituí ônus do Arrematante o acompanhamento da expedição da carta de alienação/arrematação junto ao cartório, e seu imediato registro. Qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel ou imóvel, registro da carta de arrematação/alienação, imitir-se na posse, deverão ser imediatamente comunicadas ao juízo responsável para as providências cabíveis. O Leiloeiro nomeado não responde pela evicção, atuando como mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar a título de comissão o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não integrando o valor ofertado a título de lance. O valor será devido pelo arrematante ainda que haja desistência da arrematação, bem como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e ainda pelo(s) executado(s) em casos de acordo e remoção. Os valores devidos ao Leiloeiro deverão ser pagos mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a qual será disponibilizada ao interessado após a arrematação. (Art. 884, parágrafo único do CPC, Art. 7º §3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

DAS ADVERTÊNCIAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. Aos participantes do Público Leilão Eletrônico, é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital a fim de se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvado os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetuar o pagamento da arrematação na forma prevista neste edital, estará impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado pelo prazo de 05 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie, ficando ainda obrigado a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DAS OMISSÕES: Os casos omissos e havendo incidentes ocorridos por ocasião da expropriação, serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação. Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto.



INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos através do e-mail contato@bnleiloes.com.br ou através do telefone (19) 99719-3273.

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 21 de setembro de 2026.

Doutor Lucas Vilar Geraldi
Juiz de Direito