

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DA REQUERIDA

EDITAL de leilão do bem abaixo descrito e para **INTIMAÇÃO** da requerida **Sandra Jandira Fariano**, expedido nos autos da **Execução de Título Extrajudicial**, movida pelo **Condomínio Abaete 09, Proc. nº 1007264-61.2021.8.26.0084**.

A Doutora **Vanessa Aparecida Bueno, MMª**. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo, na forma da Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, observado o disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça TJ/SP, foi designado para 1º leilão, que terá início a contar do **dia 16 de NOVEMBRO de 2026 às 13:30 horas**, encerrando-se no **dia 19 de NOVEMBRO de 2026 às 13:30 horas**, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando **dia 09 de DEZEMBRO de 2026 às 13:30 horas**. No primeiro leilão poderá ser arrematado o bem por valor igual ou superior ao da avaliação e em segundo leilão por quem mais ou maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, observando o CPC (art. 891). Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Marcelo Valland, JUCESP 408, pela ferramenta HastaPública através do endereço www.hastapublica.com.br, do bem penhorado nestes autos, a saber: **DIREITOS sobre o imóvel de matrícula nº 219.662, do 3º Cartório de Registro Imóveis de Campinas/SP, assim descrito: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 01 localizado no pavimento térreo do Bloco 09, do “CONDOMÍNIO ABAETÉ 09”, situado na Avenida 02, nº 115, na Vila Abaeté, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 41,890m², comum de 4,764m², total de 46,594m² e fração ideal de 0,0052083 no terreno onde encontra-se construído o condomínio. Conforme Laudo de Perícia as fls. 239/258, o imóvel possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha com copa e lavanderia. AVALIAÇÃO: imóvel avaliado em julho/2025 por R\$ 138.500,00, atualizado o valor pelo índice de outubro/2026 da Tabela Prática do TJ/SP por R\$ 145.663,50 (cento e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta centavos). ÔNUS: na matrícula consta: R.03 – Alienação Fiduciária em favor do Fundo de Arredamento Residencial FAR – representado pela Caixa Econômica Federal - CEF. Em consulta ao site da Prefeitura de Campinas/SP dia 14/07/2026, consta o valor total de R\$ 2.763,42 de débitos de IPTU, sendo R\$ 2.573,02 em dívida ativa e R\$ 190,40 dívida corrente. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 50.001,26 até julho/2026. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação das condições do bem, quaisquer ônus não mencionados neste edital, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (carta de arrematação, registro, reintegração de posse e demais providências, nos termos dos Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). PROPOSTA DE PARCELAMENTO (conforme decisão de fls. 355/358): (III) até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, **diretamente em juízo**, proposta de aquisição por preço não inferior ao da avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. O valor não será devolvido ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou razões alheias à sua vontade, e deduzidas as despesas ocorridas. Conforme provimento CG nº 14/2022 Artigo 2º §4º “Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”, para o **ressarcimento de despesas**. Ficam, ainda, as partes, **INTIMADAS** das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro, se casadas forem, bem como outros eventuais interessados, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. 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 07 de outubro de 2026.**

Vanessa Aparecida Bueno
Juíza de Direito