



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível - Regional de Vila Mimosa

Rua Dionísio Cazotti, 719 - Bairro: Vila Mimosa - CEP: 13050-050 - Fone: (19)2101-9003

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0003280-81.2024.8.26.0084/SP

Assunto: Alienação Judicial

EXEQUENTE: NUNES RAMOS DE ARAUJO

EXECUTADO: FATIMA BENEDITA QUINTINO

EDITAL (DJEN) Nº 610021432649

EDITAL de Leilão do bem abaixo descrito e para INTIMAÇÃO da requerida Fatima Benedita Quintino, expedido nos autos do Cumprimento de sentença movida por Nunes Ramos de Araujo, Proc. nº 0003280-81.2024.8.26.0084.

O Doutor Daniel Ovalle da Silva Souza, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa da Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo, na forma a Lei etc.

FAZ SABER a Todos que este edital virem ou dele vierem saber que, com fulcro no artigo 881 do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 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 1º leilão, que terá início a contar do dia 25 de JANEIRO de 2027 às 14:00 horas, encerrando-se no dia 28 de JANEIRO de 2027 às 14:00 horas, e, para eventual segundo leilão, que seguir-se-á sem interrupção, encerrando dia 17 de FEVEREIRO de 2027 às 14:00 horas. No primeiro leilão judicial 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, 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 Hasta Pública através do endereço www.hastapublica.com.br, do bem penhorado nestes autos, a saber: OS DIREITOS sobre o imóvel de TRANSCRIÇÃO nº 20.779 do 3º CRI de Campinas, localizado na Rua Irupua, 150, Jardim Paraíso, Campinas/SP; assim descrito: Lote de terreno sob nº 22, da quadra 21, com área de 342,00 mts²; situado na rua 13, do loteamento Jardim Paraíso de Viracopos, confrontando pela frente com a referida rua 13, onde mede 10 metros por um lado com o lote 21, onde mede 35,00 metros, por outro lado com o lote 23 onde mede 35,00 metros, mais ou menos, todos esses lotes pertencentes a mesma quadra 21; nesta 3ª Circunscrição Imobiliária. Código cartográfico: 3451.13.51.0426.01001. Conforme certidão de valor venal e demonstrativo de lançamento da Prefeitura Municipal de Campinas, o imóvel possui área de terreno de 342,00 m²; e área construída de 58,52 m². Ano de construção de

1995 e padrão de construção RH – 1.0. Conforme Auto de Avaliação de fls. 39/65, imóvel possui duas edificações no lote: A primeira edificação fica na porção frontal do lote contendo sala de estar, 2 dormitórios, banheiro social e cozinha. O estado de manutenção é muito ruim, devido a infiltrações provenientes do telhado devido à ausência de manutenção. Na porção dos fundos existe outra edificação com 2 dormitórios, sala de estar, banheiro social e cozinha. O seu estado de manutenção interno é melhor já que essa edificação tem menor idade do que a da porção frontal. Ainda mais ao fundo existe uma edificação iniciada, mas que está



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível - Regional de Vila Mimosa

completamente abandonada e não foi considerada na avaliação, assim como área de cobertura com telhas de fibrocimento e telha metálica não entraram como área construída. Para fins de avaliação foi considerada: 2 vagas de garagem; 4 dormitórios e 2 banheiros. Em estado de conservação ruim e área construída total de 150 m².

AVALIAÇÃO: Bem avaliado em 15/04/2026 por R\$ 290.000,00 e atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP em 09/10/2026 por R\$ 296.658,40 (duzentos e noventa e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).

ÔNUS: O imóvel ainda não possui matrícula individualizada junto ao Cartório competente, constando nos registros apenas a respectiva transcrição de nº 20.779. Pendente de regularização junto ao cartório de registro de imóveis. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal não constam em aberto débitos de IPTU. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Correrá por conta exclusiva do arrematante a verificação do bem, qualquer ônus não mencionado neste edital, 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). Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste irão sub-rogar ao preço da arrematação; os débitos de natureza hipotecária seguirão o disposto no artigo 1499, inciso VI do C.C, ou seja, será extinta, desde que o credor tenha sido devidamente notificado. 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). O pagamento deverá ser realizado em uma única vez, no prazo até 24 horas após o término do leilão. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão proposta que não seja inferior a porcentagem mencionada no caput deste edital. 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. O leiloeiro tem direito a 2% em caso de Adjudicação sobre a avaliação a ser paga pelo Exequente; 2% sobre o valor de avaliação no caso de remissão a cargo do Executado; 2% sobre o valor do acordo a cargo das partes em caso de realização de acordo, para ressarcimento de despesas. Fica, ainda, o executado, INTIMADO das designações supra, juntamente com o cônjuge ou companheiro, se casado for, bem como eventuais terceiros, 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 09 de outubro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610021432649v3** e do código CRC **823d20bc**.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível - Regional de Vila Mimosa

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): DANIEL OVALLE DA SILVA SOUZA

Data e Hora: 19/10/2026, às 10:07:28

0003280-81.2024.8.26.0084

610021432649 .V3