



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

PROCESSO Nº 0045755-07.1997.8.26.0114

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO CONTRATUAL**, processo nº 0045755-07.1997.8.26.0114, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas - SP, promovido por **RANULFO SANTANA**, CPF nº 016.519.698-09, e **MARIA NAUVANIR AZEVEDO SANTANA**, CPF nº 075.106.568-42 em face de **CONSTRUTORA ALAITE LTDA.**, CNPJ nº 67.467.480/0001-76, **NELSON ALAITE JUNIOR**, CPF nº 867.232.358-00 e **JUSSARA ELISABETH ALAITE**, com ciência ao **MUNICÍPIO DE CAMPINAS** e aos demais interessados.

A **Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima**, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento deste Edital que, pelo sistema de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel descrito a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada a integralidade (100%) do terreno correspondente ao lote nº 20 da quadra N do Parque Rural Fazenda Santa Cândida, em Campinas – SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 22.418 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas - SP.

ENDEREÇO: TERRENO COM 2.935 M² (LOTE Nº 20 – QUADRA N) SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADO NA RUA PASCHOAL FUSSI, S/N, PARQUE RURAL FAZENDA SANTA CÂNDIDA, CAMPINAS – SP. **Coordenadas:** -22.841015, -47.040838.

DESCRIÇÃO DO TERRENO: lote nº 20 da quadra N do Parque Rural Fazenda Santa Cândida, sem benfeitorias, com área de 2.935,00 m². Mede 80,00 m de frente em reta para a antiga Rua 17 e 18,00 m em curva na confluência das antigas ruas 17 e 5; 18,00 m nos fundos; 62,00 m de um lado e 96,00 m do outro, confrontando com as glebas 19 e 21 e com o lago, conforme a matrícula.

CADASTRO MUNICIPAL: CCPM nº 51.954.000.

TITULARIDADE E PENHORA: O imóvel encontra-se registrado integralmente em nome de **NELSON ALAITE JUNIOR**, na condição de solteiro. A penhora de 100% foi averbada sob AV.04, permanecendo o proprietário registral como depositário dos bem.

RESTRICÇÕES E ÔNUS: AV.04, correspondente à penhora destes autos. Não constam hipoteca ou alienação fiduciária ou outros ônus ou penhoras na matrícula.

RECURSOS: não há recurso pendente de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO E OCUPAÇÃO: o débito informado na última planilha identificada é de **R\$ 201.082,72** (duzentos e um mil, oitenta e dois reais e setenta e dois centavos), atualizado até setembro de 2022, valor histórico sujeito a atualização. O imóvel encontra-se **juridicamente ocupado**.

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O imóvel foi avaliado em **R\$ 1.725.000,00** (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil reais), em novembro de 2025. A avaliação será atualizada pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data de início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o preço mínimo corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	09 / 11 / 2026	11h00
Término	12 / 11 / 2026	11h00

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	12 / 11 / 2026	11h00
Término	19 / 11 / 2026	11h00

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir qualquer dos lotes em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação atualizada do respectivo lote; ou **(ii)** até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **60% da avaliação atualizada**. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o **lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada**. Havendo mais de uma proposta parcelada para o mesmo lote, será observada a escolha legal da proposta de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço da arrematação de cada lote adquirido, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente para o mesmo lote, 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. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se qualquer dos exequentes arrematar um ou ambos os lotes e não houver concurso de credores, não estará obrigado a depositar o preço até o limite de seu crédito, salvo se o valor da arrematação exceder ao 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.

11. DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais, tributários e propter rem que recaiam sobre os imóveis ficarão sub-rogados no preço da arrematação, conforme decisão judicial, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

12. DO ESTADO DOS BENS E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel encontram-se juridicamente ocupado. A venda é *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado conferir a matrícula, as áreas, divisas, benfeitorias, restrições, ocupação e regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

13. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

14. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos separadamente para cada lote, diretamente no sistema, e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento de qualquer lote, o fechamento desse lote será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

15. DA ARREMATAÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.



16. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

17. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas - SP, pelo e-mail campinas7cv@tjsp.jus.br.

20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital Ranulfo Santana; Maria Nauvanir Azevedo Santana; Construtora Alaite Ltda.; Nelson Alaite Junior; Jussara Elisabeth Alaite; o Município de Campinas; eventuais cônjuges, companheiros, coproprietários, credores e titulares de direitos reais, ônus ou constrições, e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nas hipóteses do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima

Juíza de Direito