

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **CONSTRUTORA ALAITE LTDA** (CNPJ: 67.467.480/0001-76), **NELSON ALAITE JÚNIOR** (CPF: 867.232.358-00), coproprietário(a) **MÁRCIA MARIA BERNARDO** (CPF: 137.376.698-05), credor(a) hipotecário **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), terceiro(a) interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0008101-44.2001.8.26.0114**, em trâmite na **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, requerida por **JULIO CÉSAR OLIVEIRA SILVA** (CPF: 172.839.998-09), **CLEUZA ARAUJO DE CARVALHO OLIVEIRA** (CPF: 083.074.478-95).

O Dr. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - GLEBA 1-A (UM-A), com a área total de 11.947,45ms2, contendo o prédio número 480 da Alameda das Laranjeiras, nesta cidade e 1º subdistrito (gleba essa desmembrada da Gleba 1, resultante da unificação da Gleba 1, destacada do imóvel "Oak Hills", localizada no Quinhão "C" da divisão das Fazendas "Rosário" e "Barreiro", com o lote 34, quadra - "C" do loteamento denominado Sítios Alto da Nova Campinas), com as seguintes medidas: -20,00ms mais 49,65ms de frente pela citada Alameda; do lado direito 75,90ms, deflete à esquerda 38,83ms e deflete à direita - 30,00ms onde confronta com terreno de Alexandre Loschi e Willy Vay; do lado esquerdo 80,50ms, deflete à direita 9,00ms onde confronta com terreno de Mauro Fussi, deflete à esquerda 35,67ms onde confronta com terreno de Ramiro Ávero e fundo 235,00ms onde confronta com a gleba 1.

Contribuinte nº 4313.43.19.0524.01001. Matrícula nº 39.146 do 01ª CRI de Campinas/SP.

ÔNUS: Constam Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0043429-39.2018.8.26.0114. Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0043437-16.2018.8.26.0114. Matrícula nº 39146, conforme **AV. 01 (25/10/1983)**, outro ônus real, Servidão perpétua de passagem, **R. 08 (20/01/2000)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Hipoteca, **AV. 10 (26/09/2014)**, penhora registrada na matrícula, AV. 10 (26/09/2014), Processo nº 0008101-44.2001.8.26.0114.

OBS: Foram opostos Embargos de Terceiro (1010604-30.2015.8.26.0114), os quais foram julgados improcedentes, com o reconhecimento judicial de ocorrência de fraude à execução na tentativa de doação do imóvel. Referido incidente transitou em julgado em 14/07/2017.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 19.328.501,26 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 941.486,79 (maio/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/08/2026 às 11h00min, e termina em 31/08/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 31/08/2026 às 11h01min, e termina em 21/09/2026 às 11h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM.

Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave

ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) CONSTRUTORA ALAITE LTDA, NELSON ALAITE JÚNIOR, coproprietário(a) MÁRCIA MARIA BERNARDO, credor(a) hipotecário BANCO BRADESCO S/A, terceiro(a) interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/04/2013. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas, 30 de junho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA
JUIZA DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPINAS****FORO DE CAMPINAS****6ª VARA CÍVEL****Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300 - Campinas-SP - CEP 13088-901****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo nº: **0008101-44.2001.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Julio Cesar Oliveira Silva e outro**
 Requerido: **Construtora Alaite Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**

Vistos.

1. Fls. 1402/1408: conheço dos embargos de declaração opostos, pois tempestivos, mas lhes nego provimento.

De acordo com o art. 1.022, I a III, do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento e corrigir erro material.

No entanto, no caso em tela, os embargos de declaração opostos possuem nítido pedido de efeitos infringentes e não indicam qualquer obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão embargada.

Assim, considerando que os embargos de declaração não visam à reforma da decisão judicial, não consubstanciando, portanto, meio próprio à revisão do que decidido, o inconformismo da parte embargante, caso persista, deverá ser deduzido por meio da via recursal adequada.

Ante o exposto, **REJEITO** os embargos de declaração opostos.

2. Fls. 1409/1419: aprovo o Edital de leilão, ficando as partes intimadas acerca

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

6ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300 - Campinas-SP - CEP 13088-901

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da(s) praça(s) designadas no referido edital.

Publique-se o Edital no DJE, em Caderno próprio, para conhecimento público, certificando-se nos autos.

Afixe-se o edital no átrio do Fórum.

Intime-se o leiloeiro, via *e-mail*, para as providências cabíveis.

Intime-se.

Campinas, 05 de agosto de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA