



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ADRIANA APARECIDA FALTZ DIAS (CPF/MF Nº 102.371.718-21)** e seu cônjuge, **CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS (CPF/MF Nº 160.077.228-55)** ora executado.

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Guinsani, da 8ª Vara Cível – Foro de Campinas, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **JOÃO LUIZ FALTZ (CPF/MF Nº 102.078.788-03)** e **ESPÓLIO DE ADILSON FALTZ REPRESENTADO PELA INVENTARIANTE LUCIA DE JESUS RODRIGUES FERNANDES FALTZ (CPF/MF Nº 129.573.318-88)** em face de **ADRIANA APARECIDA FALTZ DIAS (CPF/MF Nº 102.371.718-21)**, nos autos do **Processo nº 0028507-46.2025.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Doutor Miguel Penteado, nº 406, Jardim Chapadão, Campinas/SP – CEP: 13070-118 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 303,35m² de área de terreno total, sob nº 406, situado a Rua Miguel Penteado, constante de casa, seu respectivo terreno e quintal, medindo o terreno (lote nº 2, de uma subdivisão), 1m. 50cm. de frente, confrontando com a Rua Miguel Penteado, formando um corredor com essa largura até a extensão de 25,50m, onde forma um ângulo reto, à direita na extensão de 9,50m, dividido nessas duas faces; deste ponto faz novo ângulo a esquerda e segue até os fundos com a extensão de 25m., confrontando do lado direito com o terreno do prédio de número 408 pela citada rua (lote nº 58A); desse ponto faz ângulo a esquerda e segue em reta com 11m., confrontando nos fundos com os terrenos dos prédios de números 755 (lote 25) e 763 (lote 26) ambos pela Rua Frei da Ressurreição; e desse último ponto faz novo ângulo a esquerda e segue em linha reta, onde mede 50,50m, confrontando com o terreno do prédio de número 408 pela citada rua (lote nº 58A).

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	3412.61.01.0651.01001	
Matrícula Imobiliária nº	148.726	2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 450.000,00 (Jan/2026 – Avaliação às Fls. 27 – Homologação às Fls. 30).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 465.789,48 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 838,09 (Ago/2026) Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão à Fls. 36/40).





02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 21 de setembro de 2026 às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguirá-se sem interrupção, iniciando-se em 21 de setembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 15 de outubro de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O presente leilão tem por objeto a alienação da integralidade do imóvel comum objeto da extinção de condomínio. Havendo interesse de coproprietário na aquisição do bem, será observado seu direito de preferência, desde que exercido em igualdade de condições e de oferta com os demais licitantes, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil.

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Por se tratar de alienação de bem indivisível comum decorrente de extinção de condomínio, o leilão abrangerá a integralidade do imóvel, e não apenas quota-parte. O produto da alienação será rateado na proporção de 1/3 (um terço) para cada condômino, conforme determinado nos autos.

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente





nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga 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: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: Encerrado o leilão e realizado o pagamento do preço, da comissão do Leiloeiro e das demais obrigações pertinentes, será lavrado o Auto de Arrematação, a ser assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro, nos termos do artigo 901 do CPC. Após o aperfeiçoamento da arrematação, serão expedidas a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão na Posse, observadas as determinações do Juízo e as disposições do Código de Processo Civil.

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 15 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FELIPE GUINSANI
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

