

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada **SENA CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 77.515.351/0001-60), na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** (CNPJ: 51.885.242/0001-40) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0023438-09.2020.8.26.0114**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DO GUARA** (CNPJ: 10.802.423/0001-89).

O Dr. Anderson Pestana de Abreu, 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 - Área 03 oriunda da subdivisão da gleba 14 da Fazenda Monte D'Este, neste município e comarca de campinas/SP, com a seguinte descrição: Inicia-se num ponto comum cravado na divisa da estrada projetada (Campinas/Mogi Mirim) e a margem do Ribeirão Anhumas, deste ponto segue confrontando com a referida estrada numa distância de 56,52m até encontrar outro ponto; deste ponto segue confrontando com a área 02 resultante da subdivisão nas seguintes distâncias 20,34m e 177,14m até encontrar outro ponto; deste ponto segue confrontando com o lote 13 numa distância de 177,45m até encontrar outro ponto; deste ponto segue confrontando com a margem do Ribeirão Anhumas numa distância de 375,00m, até encontrar o ponto inicial deste perímetro, encerrando a área de 23.374,29m². INCRA em área maior: 624047 011029 8 (área total 8,7, módulo rural 5,0, nº de módulos rurais 1,72, módulo fiscal 10,0, nº módulos fiscais 0,87, fração mínima de parcelamento 2,0). **Código Cartográfico nº 3214.62.42.0408. Matrícula nº 113.557 do 2º CRI de Campinas/SP. ÔNUS:** Constan na referida Matrícula nº 113.557, conforme **Av.13 (16/06/2020)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0030387-62.2005.8.16.0014 da 6ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR. **Av.14 (07/01/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0021061-68.2012.8.16.0035 da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Pinhais/PR. **Av.15 (12/08/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0000876-38.2011.5.09.0019 da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Londrina/PR. **Av.16 (12/08/2021)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0052205-21.2015.8.16.0014 da 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR. **Av.17 (17/10/2022)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0014175-58.2009.8.16.0035 da 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Pinhais/PR. **Av.18 (17/11/2022)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0061435-58.2013.8.16.0014 da 10ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR. **Av.19 (02/03/2023)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0014298-36.2020.8.16.0014 da 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina/PR. **Av.20 (19/02/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0029511-87.2017.8.16.0014 da 8ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR. **Av.21 (04/06/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0021664-05.2016.8.16.0035 da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Pinhais/PR. **Av.22 (04/06/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0032247-10.2019.8.16.0014 da 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina/PR. **Av.23 (12/07/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.24 (30/10/2024)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0061248-45.2016.8.16.0014 da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Londrina/PR. **Av.25 (13/05/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0024086-69.2023.8.16.0014 da 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina/PR. **Av.26 (23/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena Construções Ltda, Processo nº 0008551-13.2017.8.16.0014 da 2ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina/PR. **Av.27 (23/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens e direitos de Sena

Construções Ltda, Processo nº 0064373-89.2014.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de Londrina/PR.

OBS¹: Conforme Decisão de fls. 676/677 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 0009571-46.2020.8.26.0114 da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, em favor do Condomínio Residencial Recanto do Guara até o limite de R\$ 198.763,58, atualizado até novembro de 2025.

OBS²: Conforme fls. 691/692 dos autos, o imóvel não possui débitos de IPTU junto a Prefeitura Municipal de Campinas, atualizado até abril de 2026.

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 4.207.372,15 (julho de 2025 - média das 2 avaliações de fls. 628/638).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 4.364.167,82 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 237.940,98 (junho/2025 – Fls. 622-624).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/07/2026 às 11h50min, e termina em 03/08/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 03/08/2026 às 11h51min, e termina em 24/08/2026 às 11h50min.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 - 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. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 a leiloeira 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@portalzuk.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.

Fica a executada SENA CONSTRUÇÕES LTDA, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada 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 03/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 2 de junho de 2026.

ANDERSON PESTANA DE ABREU
JUIZ DE DIREITO