



5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da requerida **TATIANA TODERO SANTOS**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 32.761.916 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 293.208.188-86, residente e domiciliada Rua 01, Casa 01, Resid. Vila das Tulipas, Holambra, SP, CEP 13825-000, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais - Processo nº **1054011-42.2022.8.26.0114**, que tem como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CALIFÓRNIA**, condomínio edilício, inscrito no CNPJ sob o nº 54.684.758/0001-15, situado na Rua Barão de Paranapanema, nº 531, Campinas, SP, CEP 13026-010, com valor do débito de R\$ 16.344,46 em junho de 2024.

O **DR. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.

FAZ SABER que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do **CARDOSO LEILÕES**, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

DO LEILÃO: a **1ª Praça** com início no dia **27/08/2026** às **12:00 horas**, e com término no dia **02/09/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao valor da avaliação, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a **2ª Praça** com início no dia **02/09/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **30/09/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor avaliação.

DO(S) BEM(NS): Os direitos aquisitivos derivados do compromisso de compra e venda sobre o imóvel da **Matrícula 69.891**, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP – “IMÓVEL: **Apartamento nº 46** do 4º andar, do “EDIFÍCIO CALIFÓRNIA”, localizado com frente para a Rua Barão de Paranapanema, nº 531, contendo entrada social, sala, cozinha, dormitório, banheiro completo, área de serviço e hall de circulação, com a área útil de 45,070m², comum de 16,1180m², total de 61,1930, e participação ideal no terreno de 19,5731m², constituído do lote de terreno de forma irregular, designando pelo nº 05, quarteirão 1.518 do Cadastro Municipal à Rua Barão de Paranapanema onde mede 6,10m de largura e partindo dessa frente em direção aos fundos, do lado direito para quem da rua olha o terreno mede 55,80m, onde confronta com os lotes 6,9,10 e 11, desmembrados do terreno ora descrito, do lado esquerdo 25,50m, onde quebra a esquerda e segue a extensão de 45,30, confrontando nessas duas últimas direções com os lotes 4,3,2 e 1, desmembrados do terreno ora descrito; daí quebra a direita e segue na extensão de 19,80m, onde novamente quebra a direita e segue na extensão de 19,80m, onde novamente quebra a direita e segue a extensão de 43,35m, confrontando nessas duas últimas direções com quem de direito, alcançando ai a divisa com o lote 11 acima mencionado, encerrando a área total de 1.361,40m². Cad. 022.585.000.” e mais;

Os direitos aquisitivos derivados do compromisso de compra e venda sobre o imóvel da **Matrícula 69.892**, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP – “IMÓVEL: **BOX DE ESTACIONAMENTO Nº 46**, no pavimento térreo, do “EDIFÍCIO CALIFÓRNIA”, localizado com frente para a Rua Barão de Paranapanema, nº 531, com área útil de 16,0000m², comum somada juntamente com as áreas dos apartamentos, total de 16,0000m² e participação ideal no terreno de 5,1657m², constituído do lote de terreno de forma irregular, designado pelo nº 05, quarteirão 1.518 no Cadastro Municipal, à Rua Barão de Paranapanema onde mede 6,10 de largura e partindo dessa frente em direção aos fundos, do lado direito para quem da rua olha o terreno mede 55,80m, onde confronta com os lotes 6,9,10 e 11, desmembrados do terreno ora descrito, do lado esquerdo 25,50m, onde quebra a esquerda e segue na extensão de 45,30, confrontando nessas duas últimas direções com os lotes 4,3, 2 e 1, desmembrados do terreno ora descrito; daí quebra a direita e segue na extensão de 43,35m, confrontando nessas duas últimas direções com quem de direito, alcançando ai a divisa com o lote 11 acima mencionado, encerrando a área total de 1.361,40m². Cad 022.585.000.”

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



Inscrição Municipal nº: 3423.52.17.0129.01030 (apto)

Inscrição Municipal nº: 3423.52.17.0129.01103 (box)

Matrícula nº: 69.891 (Apto) 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

Matrícula nº: 69.892 (Box 46) 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP.

AVALIAÇÃO: Valor de R\$ 200.000,00; homologado na Decisão Judicial, em julho de 2026, às fls. 253, nos autos.

ÔNUS: AV. 05/69891, em 22 de julho de 2009. De conformidade com o Formal de Partilha mencionado no R.04, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, ficou gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade inclusive de seus frutos ou rendimentos, nos termos da Escritura Pública de Testamento com revogação lavrada no 1º Tabelionato de Notas local, em 12/09/1997 às fls. 125 do livro 1564, acostada às fls. 07 do referido Formal. AV. 05/69892, em 22 de julho de 2009. De conformidade com o Formal de Partilha mencionado no R.04, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, ficou gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade inclusive de seus frutos ou rendimentos, nos termos da Escritura Pública de Testamento com revogação lavrada no 1º Tabelionato de Notas local, em 12/09/1997 às fls. 125 do livro 1564, acostada às fls. 07 do referido Formal.

Escritura de Venda e Compra, nº 2300, fls 279, no 1º Tabelião de Notas de Campinas, SP em 24 de abril de 2008, conforme fls 100-105 nos autos, e consta;

Escritura de Venda e Compra, 1º Traslado – livro 1022, páginas 175/178, no 4º Tabelião de Notas de Campinas, SP, conforme fls 106-113 nos autos, que é o que constitui os direitos da executada sobre o imóvel.

Débitos IPTU (Apto) no valor de R\$ 969,38 em julho de 2026.

Débitos IPTU (Box) no valor de R\$ 894,04 em julho de 2026.

ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS: De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. "Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante". De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

VISITAÇÃO: não há.

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, somente serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES: Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal www.cardosoleiloes.com.br, com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, independente da

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



forma de pagamento, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

DO PAGAMENTO PARCELADO – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 30 (trinta) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta/lance até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), realizando a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico, e enviar por e-mail a mesma à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

A apresentação de proposta/lance não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

O lance à vista prevalece sobre a(s) proposta(s) de lance(s) parcelado (art. 895, § 7º, CPC). Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

No Caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s), mensalmente, para depósito judicial, bem como as atualizações, dos valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: O (s) preço (s) do (s) bem (ns) arrematado (s) deverá (ão) ser depositado (s) através de guia de depósito judicial, após a arrematação, no site www.tjsp.jus.br, no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro, sempre à vista, independente da forma de arrematação, através de pagamento na rede bancária, DOC ou TED – Transferência Eletrônica Disponível ou PIX, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Emerson Lopes Cardoso, na conta a ser informado ao arrematante vencedor. O arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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 deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro. No Caso de arrematação parcelada, a emissão da guia para depósito judicial, pagamento e apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (Art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

DA DESISTÊNCIA: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme artigos 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



OBSERVAÇÕES: Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 5% (cinco por cento) pelo arrematante.
A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo de qualquer tipo, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital, será devida a comissão do Gestor/Leiloeiro no aporte de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial atualizada do (s) bem (ns), bem como as despesas (hora técnica pela tabela da OAB, notificações, publicações, etc) e custos do Leilão, por parte de quem deu causa.

No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus", no estado em que se encontra, sem direito a garantia, ou arrependimento posterior. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do bem imóvel/móvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de penhora(s), averbações, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

Na ausência de lances que atendam aos valores mínimos estabelecidos, eventuais propostas em valor inferior, encaminhadas por escrito ou por e-mail, poderão ser recebidas pelo leiloeiro exclusivamente para fins de encaminhamento ao Juízo competente, para apreciação e posterior deliberação. O simples recebimento da proposta pelo leiloeiro não implica sua aceitação, não gera qualquer direito ou expectativa de homologação, tampouco vincula o Juízo, constituindo mera medida destinada a colaborar para a eventual solução da lide.

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, **WhatsApp Business (19) 9.9696-3273** e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal **www.cardosoleiloes.com.br**

Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

Campinas/SP, 15 de julho de 2026.

DR. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA
Juiz de Direito

www.cardosoleiloes.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273