



1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **MARIA EDINA FELLES MARTINS, EDNO BENEDITO FELIS, ANGELA MARIA BRISTOLLI FELIS, EDMAR APARECIDO FELLES, REGINA APARECIDA NUNES FELLES, ALCIDES FELLES FILHO, EDMIR FELLES, DEIVID DE OLIVEIRA, DRIÉLLI APARECIDA GONÇALVES DE OLIVEIRA e ALCIDES JOAQUIM DE OLIVEIRA**, e interessado(s) coproprietárias **MARIA TEREZA DE CARVALHO FELIS e ANDREA AMADEU**. O (a) Dr. (a) **VANESSA APARECIDA BUENO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível Do Foro Regional de Vila Mimosa-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível - Condomínio – **Processo nº 1002012-09.2023.8.26.0084** - ajuizado por **JOSÉ DINARTI FELIS, EDILSON FELLES e EDDY CARLOS FELLES** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **14/09/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **17/09/2026 às 16:20** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **20/10/2026 às 16:20 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **ADRIANO PIOVEZAN FONTE, JUCESP Nº 132**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com o pagamento de todos os débitos relativos ao(s) bem(ns) arrematado(s), ainda que referentes a períodos anteriores à data da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.



COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: UM PRÉDIO sob o nº 34 pela Rua Calhanda, do tipo 1/30 com a área construída de 30,05m² e seu respectivo terreno correspondente ao Lote nº 10 da Quadra “B-2”, do loteamento e Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega – 2ª parte nesta Cidade, assim descrito e caracterizado: 9,00m de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 17,00m, confrontando com o lote 11, do lado esquerdo mede 17,00m, confrontando com o lote 09, e nos fundos mede 9,00m, confrontando com lote 16, existindo viela sanitária, encerrando a área de 153,00m². **Matriculado no 3º CRI de Campinas sob o nº 179.149.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Res., a.t 153,00m², a.c 30,05m², Campinas-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Calhanda, 34, Conj. Hab. Padre Manoel da Nóbrega, Campinas-SP.

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 272.500,00 (duzentos e setenta e dois mil e quinhentos reais) para jun/2022 (conf.fl.s.180).



ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 323.137,72 (trezentos e vinte e três mil, cento e trinta e sete reais, e setenta e dois centavos) para ago/2026 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Vanessa Aparecida Bueno

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Mimosa-SP.