

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OURINHOS – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **CAMILA DIAS DE FREITAS** inscrita no CPF sob nº 310.576.148-90, do credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados. A DRA. ALESSANDRA MENDES SPALDING**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **CONDOMÍNIO MORADAS OURINHOS II** move em face da referida requerida – Processo nº **1004142-09.2019.8.26.0408** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 27/10/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 03/11/2026 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 23/11/2026 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Camila Dias de Freitas, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos fiduciantes sobre Imóvel residencial com A.T 101,200m² -

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Casa 588, do Modelo "M40 B", do condomínio "MORADAS OURINHOS II", EM CONSTRUÇÃO, situado na Rua Lauro Zimmermann Filho, em Ourinhos-SP, localizado na Fazenda Santa Maria, composta de sala de estar/jantar, cozinha, dois (02) dormitórios, wc social, lavanderia e área livre. Confrontando pela frente com a Via das Bromélias, aos fundos com área verde, ao lado direito, de quem se coloca na Via das Bromélias e olha para o terreno, confronta com área verde e ao lado esquerdo confronta com o terreno de uso privativo da casa 587 com a qual é geminada. A unidade tem 40,9100m² de área privativa de construção, 0,4260m² de área comum de construção, perfazendo a área total de construção de 41,3360m²; tem uma **área privativa de terreno de 101,2000m²**, o qual mede 5,06 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos; corresponderá uma área total de utilização exclusiva de 101,2000m² (sendo: 40,9100m² de ocupação da construção, 60,2900m² de ocupação descoberta destinada a área livre e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (01) automóvel de passeio de médio porte), área comum de terreno de 67,2042m², perfazendo a área total e terreno uma fração ideal de 168,4042m² ou 0,1711%. Referido empreendimento está sendo edificado no imóvel com 98.414,54m². **Consta na Av.02** que a presente ficha complementar da unidade autônoma nº 588 foi transformada na matrícula nº 50.474. **Consta no R.04** o cadastro municipal nº 7.12.14.02.0012.0913.588. **Imóvel localizado na Rua Lauro Zimmermann Filho, Casa nº 588, Jardim Itamaraty, Condomínio Moradas Ourinhos II, Ourinhos/SP. Imóvel matrícula nº 50.474 do CRI de Ourinhos/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor do Banco do Brasil S.A; **Av.06-** PENHORA dos direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 229,** débitos decorrentes da Alienação Fiduciária (**R.05**) em favor do Banco do Brasil S/A, em nome da mutuária Sra. Camila Dias de Freitas, nº do Contrato 37908895, no valor de **R\$ 251.192,57** (duzentos e cinquenta e um mil, cento e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos), atualizado em 04/12/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 102.888,96 (cento e dois mil, oitocentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) para Setembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 175/184, o débito exequendo no valor de **R\$ 13.782,13** (treze mil, setecentos e oitenta e dois reais e treze centavos), atualizado em 22/02/2024.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e** encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de **parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam direitos, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Ourinhos/SP, 04 de Setembro de 2026.

DRA. ALESSANDRA MENDES SPALDING

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos - SP