

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

O Dr. Paulo César Batista dos Santos, MM. Juiz de Direito da 5^a Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, comunica a todos que possam se interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 0009027-92.2019.8.26.0114 – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLINDA, CNPJ: 04.709.129/0001-24, na pessoa de seu representante legal;

Executada: RAQUEL RODRIGUES DE SOUZA, CPF: 929.201.791-87;

Interessados:

- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em 12/01/2026, às 11:00hs, e término em 15/01/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 236.377,83, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 15/01/2026, às 11:01hs, e término em 05/02/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 141.826,69, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 6), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO N° 403, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO 3-D, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLINDA, SITUADO NA AVENIDA JOSÉ PANCETTI, N° 861, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas: real total de 54,4923m²; real privativa de 42,4800m²; real de uso comum de 12,0123m² e fração ideal de 0,003448 ou 0,34448% no terreno onde foi edificado o Condomínio, cabendo ao Apartamento o direito ao uso de uma vaga de estacionamento, coberta ou descoberta, localizada no térreo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 309/323): O Condomínio Residencial Olinda, possui 14 Torres, 04 andares, cada andar possui 04 apartamentos, totalizando 246 apartamentos. Com 26 anos, o prédio possui fachada com pintura látex. O Condomínio Residencial Olinda oferece as seguintes benfeitorias: Portaria 24 horas, Gás encanado, Espaço Gourmet, Brinquedoteca, Salão de Festas, Play Ground e Academia. Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento): 01 Sala: paredes com pintura a látex, piso frio; 01 Cozinha: piso frio, azulejo até o teto, pia de granito com gabinete, possui armários planejados; 02 Dormitórios: com piso laminado e armários embutidos; 01 Banheiro social: piso frio, azulejo até o teto, box blindex, pia com gabinete; 01 Vaga de garagem.

Matrícula: 142.508 do 3º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 83 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 6, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 229/243, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 53.525,73, para maio de 2023. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 042.164.972; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 227.050,00 em dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 44.803,20, em agosto de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. Sr. Eduardo Jordão Boyadjian, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À



Parcelad



Por

vista

o

crédito

a) **À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

(!) **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

c) **Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

! Observações

- Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 17 de outubro de 2025.

Dr. Paulo César Batista dos Santos

Juiz de Direito