

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

O **Dr. Paulo César Batista dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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 Nº 403, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO 3-D, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OLINDA, SITUADO NA AVENIDA JOSÉ PANCETTI, Nº 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:



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