

10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A **Dra. Fernanda Silva Goncalves**, MMª. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível 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: 1008175-27.2014.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS ABERTO SAN MARINO**, CNPJ: 15.489.383/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **CLAUDIO SANTOS**, CPF: 022.104.528-72
- **LISETTE LAUDI CONTATORE**, CPF: 158.476.448-17
- **ESPÓLIO DE LESLIE LEE FADEN**, CPF: 232.779.478-15, na pessoa de seu inventariante;
- **MARLENE AZEVEDO MAC FADDEN**, CPF: 321.222.068-61
- **MARGARETH LEE MAC FADDEN SANTOS**, CPF: 155.907.498-16 (**herdeira**)
- **CHRISTINA LEE MAC FADDEN**, CPF: 168.298.688-82 (**herdeira**)

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE**, CNPJ: N/C,
- **EDIFÍCIO PRAIA DE SIRIÚBA**, CNPJ: N/C

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 16:00hs, e término em 02/04/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 419.522,37; LOTE 2 – R\$ 41.952,68; LOTE 3 – R\$ 33.702,28, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 16:01hs, e término em 23/04/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 251.713,43; LOTE 2 – R\$ 25.171,61; LOTE 3 – R\$ 20.221,37, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

O APARTAMENTO SOB Nº 63, DO 6º ANDAR, DO EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE, situado na Rua Luis Dalincourt nº 268, contendo: um hall de entrada, uma sala com sacada, uma circulação, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e um WC de serviço, com área útil real e equivalente de 68,35m², área comum real de 9,296257932m², área comum equivalente de 8,629669751m², área total real de 77,64625793m², área total equivalente de 76,97966975m², e fração ideal no terreno de 2,967313149%, que se encontra minuciosamente descrito no título aquisitivo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 974-990).

Matrícula: 103.188 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 406 dos autos, bem como na **AV. 15** da matrícula. Consta na **R. 16 CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Consta na **R. 17, USUCAPIÃO**, onde a propriedade foi adquirida por Christina Lee Mac Fadden.

CONTRIBUINTE: 042.106.196, Código Cartográfico nº 3423.52.17.0587.01023; Em consulta realizada em 05 de fevereiro de 2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 1.172,62.

DEPOSITÁRIO: Marlene Azevedo Mac Faden, CPF: 321.222.068-61.

Avaliação: R\$ 378.416,00 em agosto de 2023.

LOTE 2

UMA VAGA DO ESTACIONAMENTO Nº 29, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE, situado na Rua Luis Dalincourt nº 268, com área útil real de 26,87107798m², área útil equivalente de 13,43553899m², área comum real de 1,827362632m², área comum equivalente de 1,696331594m², área total real de 28,69844061m², área total equivalente de 15,13187058m², fração ideal no terreno de 0,583283855%, que se encontra minuciosamente descrito no título aquisitivo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 974-990).

Matrícula: 103.185 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 406 dos autos, bem como na **AV. 15** da matrícula. Consta na **R. 16 CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.

Em se tratando de vaga de garagem e não constando informação acerca da possibilidade de alienação a terceiros, deve ser observada a regra do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, que veda a alienação de boxes de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

CONTRIBUINTE: 042.106.231, Código Cartográfico nº 3423.52.17.0587.01057; Em pesquisa realizada em 05 de fevereiro de 2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 463,53.

DEPOSITÁRIO: Marlene Azevedo Mac Fadden, CPF nº 321.222.068-61.

Avaliação: R\$ 37.842,00 em agosto de 2023.

LOTE 3

UMA VAGA DE GARAGEM NÚMERO “9” (NOVE), DESTINADA AO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PORTE MÉDIO, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO “PRAIA DE SIRIUBA”, NESTA CIDADE DE CAMPINAS, à Rua Nuporanga, nº 404, com área útil de 10,1250m², área comum de 15,2996m², área total de 25,4246m², e mais a fração ideal de 4,48740m² ou 1,49133% no lote nº “13”, da quadra “B”, do loteamento denominado Villa Cambuí – quarteirão nº 981 do cadastro municipal, com a área de 300,90m², descrito e caracterizado na matrícula número 8.062.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 974-990).

Matrícula: 76.303 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 615 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Em se tratando de vaga de garagem e não constando informação acerca da possibilidade de alienação a terceiros, deve ser observada a regra do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, que veda a alienação de boxes de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o imóvel específico, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Lisette Laudi Contatore, CPF nº 158.476.448-17.

Avaliação: R\$ 30.400,00 em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 11.645.305,21, em setembro de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por 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.

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), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, 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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 5 de fevereiro de 2026.

Dra. Fernanda Silva Goncalves

Juíza de Direito