

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O Dr. **Guilherme Fernandes Cruz Humberto**, MM. Juiz de Direito da 9ª 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: 1006192-56.2015.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOL NASCENTE**, CNPJ: 54.150.412/0001-37, na pessoa do seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **MARIA DE LOURDES CÂNDIDO FIGUEIREDO**, CPF: 778.163.238-91;

INTERESSADOS:

- **ITAÚ S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, CNPJ: 62.808.977/0001-97, na pessoa de seu representante legal; (credor hipotecário)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP**;

1º Leilão

Início em **21/09/2026**, às **11:30hs**, e término em **24/09/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 334.160,28, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **24/09/2026**, às **11:31hs**, e término em **14/10/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 200.496,17, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

O APARTAMENTO Nº 31 TIPO B, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO SOL NASCENTE, SITUADO À RUA ANTONIO RODRIGUES DE CARVALHO, 1350, contendo: sala de estar, 3 dormitórios, hall de circulação, banheiro social completo, cozinha, área de serviço com W.C., e as seguintes áreas: privativa de 77,305m², comum de 19,9991m², total de 97,3041m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 33,2134m², ou 2,4195%. Acha-se ainda vinculado a esse apartamento o box nº 26 para estacionamento de veículo, localizado no pavimento térreo do referido edifício descoberto, com a área privativa de 16,00m², comum de 1,0294m² total de 17,0294m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 5,8147m² ou 0,4233%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 347-362): Descrição interna dos cômodos: 01 sala de estar, 01 hall de circulação, 01 banheiro social, 03 dormitórios, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 banheiro de serviço.

Matrícula: 71.785 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 220 e 337 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 03, HIPOTECA**, posteriormente atualizada em **AV. 04** em favor de Itaú S/A Crédito Imobiliário. Consta na **AV. 05, DIVÓRCIO**, onde Maria de Lourdes Candido e Fernando Arruda Figueiredo Monteiro se divorciara, consta às fls. 32-40 documento comprobatório onde 100% do imóvel é de posse da Executada, é ônus do arrematante a regularização cartorária.

CONTRIBUINTE: Código Cartográfico: 3413.31.25.0211.01005; Em pesquisa realizada em 22/07/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 23.518,51 para o imóvel.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 321.000,00 em outubro de 2025.

Débito da ação: R\$ 102.411,96, em outubro de 2021, 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

Os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, serão sub-rogados no valor da arrematação.

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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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, 22 de julho de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto

Juiz de Direito