

## 9<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O Dr. **Eduardo Bigolin**, MM. Juiz de Direito da 9<sup>a</sup> 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1012467-79.2019.8.26.0114** – Execução de Título Extrajudicial.

**EXEQUENTE:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE VALENÇA 1B**, CNPJ: 14.813.701/0001-54, na pessoa de seu representante legal;

**EXECUTADO:**

- **MARCIO CRISTIANO APARECIDO**, CPF: 157.341.808-07;

**INTERESSADOS:**

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

**1º Leilão**

Início em 12/01/2026, às 17:00hs, e término em 15/01/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 178.522,75 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 15/01/2026, às 17:01hs, e término em 05/02/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 107.113,65, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N° 101, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 01 DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL PARQUE VALENÇA 1B”,** com entrada pela Rua Benedito Cândido Ramos, s/n, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 46,84m<sup>2</sup>, comum de 70,593m<sup>2</sup>, total de 117,433m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,010000% no terreno onde encontra-se construído o condomínio.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 149-154).**

**Matrícula n.º:** 186.247 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**ÔNUS: A PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 79 dos autos bem como na **AV. 04** da matrícula. Consta na **R. 03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel a Caixa Econômica Federal. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal de fls. 100-117, consta valor do débito de alienação fiduciária de R\$ 68.291,42 para maio de 2021.

**CONTRIBUINTE:** Inscrição Municipal nº 3343.11.65.0514.01001; em pesquisa realizada em 29/10/2025, constam débitos fiscais para o imóvel no valor de R\$ 863,03 a título de taxa de lixo.

**DEPOSITÁRIO:** Márcio Cristiano Aparecido, CPF nº 157.341.808-07.

**Avaliação:** R\$ 157.179,76 em dezembro de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 71.577,22 em agosto de 2025, 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](http://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 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](http://www.leilaovip.com.br).

#### ① 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, 29 de outubro de 2025.

**Dr. Eduardo Bigolin**

Juiz de Direito