

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

A **Dra. Fernanda Silva Gonçalves**, MMa. Juíza de Direito da 10ª 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: 1046037-61.2016.8.26.0114** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA**, CNPJ: 19.197.944/0001-29, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: ADRIANA MOREIRA**, CPF: 218.724.808-96;

**Interessados:**

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

**1º Leilão**

Início em **06/01/2026**, às **14:15hs**, e término em **09/01/2026**, às **14:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 192.271,81**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **09/01/2026**, às **14:16hs**, e término em **30/01/2026**, às **14:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 96.135,90**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 16, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO E, NO CONDOMÍNIO DENOMINADO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA, COM ENTRADA PELA AVENIDA SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, Nº 3053, NESTA CIDADE,** com

as seguintes áreas: privativa 46,10m<sup>2</sup>, comum de 40,5900m<sup>2</sup>, total de 86,6900m<sup>2</sup> e fração ideal de 0.4409917%, no terreno onde se encontra edificado o condomínio.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 406/429):** 1 Sala: pintura látex, piso porcelanato. 01 Cozinha: piso cerâmico, paredes com pintura látex, pia em granito com gabinete e armários planejados. 02 Dormitórios: piso porcelanato, pintura látex, sem armários embutidos. 01 Banheiro social: piso cerâmico, azulejo até o teto, pia de coluna, box blindex. O Residencial Água Branca possui 06 blocos, com 5 pavimentos por bloco [térreo, 1º, 2º, 3º e 4º andares], tendo cada andar 8 (oito) apartamento; totalizando 40 apartamentos por bloco, resultando em 240 (duzentos e quarenta) apartamentos em todo o Condomínio Residencial Com 12 anos de construção, o prédio possui fachada com pintura látex. Não possui elevador e as garagens são descobertas.

**Matrícula:** 210.097 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 238/239 e 272 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, na **AV.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 436/453, que o saldo devedor do financiamento com garantia

de alienação fiduciária é de R\$ 57.533,68, para maio de 2025. Conforme decidido nos autos do Agravo de Instrumento, n. 2384205-15.2024.8.26.0000, foi reconhecida a preferência do crédito condominial sobre o fiduciário quanto ao produto da alienação desses direitos. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº: 3443.44.27.1105.05006 (fl. 408);** Em pesquisa realizada em 28/10/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 861,76. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 189.000,00, em abril de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 13.892,45, em outubro de 2019, 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**

Os débitos de IPTU se sub-rogam no preço do leilão, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e em consonância com o atual entendimento do C. STJ (STJ. 1ª Seção. REsp 1.914.902-SP, REsp 1.944.757-SP e REsp 1.961.835-SP, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, julgados em 9/10/2024 (Recurso Repetitivo – Tema 1134), nos termos da r. decisão de fls. 487/490 dos autos.

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).

**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, 28 de outubro de 2025.

**Dra. Dra. Fernanda Silva Gonçalves,**

Juíza de Direito