



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

O **Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto**, MM. Juiz de Direito da 9ª 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: 1032273-66.2020.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAVOY, CNPJ: 67.159.277/0001-32, na pessoa de seu representante legal;

Executado: CARLOS AUGUSTO BACCARO, CPF: 095.765.008-69;

Interessados:

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ: 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário);

1º Leilão

Início em 08/09/2026, às 15:15hs, e término em 11/09/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 315.208,93, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/09/2026, às 15:16hs, e término em 02/10/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 189.125,35, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA HIPOTECA (R. 82 E 83), SOBRE UM APARTAMENTO Nº “32” (TRINTA E DOIS), LOCALIZADO NO 3º ANDAR – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “SAVOY, NA RUA ALVARES MACHADO Nº 32, constituído de sala de jantar/estar com sacada, cozinha, área de serviço, 02 (dois) dormitórios, sendo um deles suíte, banheiro social. Com a área privativa de 72,393 m², área real comum de 17,5438m², área total de 89,9368m², descrito e caracterizado na matrícula nº 107427 do 3º CRI de Campinas. Com direito ao uso da vaga de garagem nº 11.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 946/955) A descrição interna dos cômodos foi feita com base na matrícula e com fotos enviadas pelo morador. 01 Sala/ Jantar: piso frio; 01 Sacada: piso frio; 01 Banheiro social: azulejos até o teto, box blindex, pia mármore sem gabinete; 02 Dormitórios sendo: 01 Dormitório suíte: piso frio sem armários embutidos; 01 Banheiro suíte: azulejos até o teto, box blindex, pia mármore sem gabinete; 01 Área de serviço: azulejos até o teto, sem armários.

Matrícula: 107.427, Folhas 04 (verso), item 8, Folhas 33 frente e verso, R. 82/83 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 687/688 dos autos, bem como na **AV. 312** da matrícula. Consta na **R. 82 e 83, HIPOTECA** ao Itaú Unibanco S/A. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 275.400,00, em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 44.474,87, em novembro de 2021, 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.

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

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 12 (doze) 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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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).

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.

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 arrendimento 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, 07 de julho de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto

Juiz de Direito