

**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](http://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;**
- **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ: 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**)

**1º Leilão**

Início em 02/06/2025, às 13:15hs, e término em 05/06/2025, às 13:15hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 408.978,48; LOTE 2 – R\$ 40.898,28; LOTE 3 – R\$ 32.855,23,**  
conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

**2º Leilão**

Início em 05/06/2025, às 13:16hs, e término em 26/06/2025, às 13:15hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 245.387,09; LOTE 2 – R\$ 24.538,97; LOTE 3 – R\$ 19.713,14,**  
correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição dos Bens****LOTE 1**

**OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO 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. 14 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que tem como credor fiduciário o Itaú Unibanco S/A.

**CONTRIBUINTE:** 042.106.196; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o imóvel específico, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

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

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

## LOTE 2

**OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE UMA VAGA DO ESTACIONAMENTO Nº 29, LOCALIZADA NO SUB-SOLO DO EDIFÍCIO PALMAS DO BOSQUE,**

situado na Rua Luis Dalincourt nº 268, com área útil real de 26,87107798m<sup>2</sup>, área útil equivalente de 13,43553899m<sup>2</sup>, área comum real de 1,827362632m<sup>2</sup>, área comum equivalente de 1,696331594m<sup>2</sup>, área total real de 28,69844061m<sup>2</sup>, área total equivalente de 15,13187058m<sup>2</sup>, 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. 14 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que tem como credor fiduciário o Itaú Unibanco S/A. **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; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o imóvel específico, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**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 10,1250m<sup>2</sup>, área comum de 15,2996m<sup>2</sup>, área total de 25,4246m<sup>2</sup>, e mais a fração ideal de 4,48740m<sup>2</sup> 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 300,90m<sup>2</sup>, 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](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 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 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).

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, 10 de abril de 2025.

**Dra. Fernanda Silva Goncalves**

Juíza de Direito