

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra**, MM. Juiz de Direito da 6ª 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: 1026252-11.2019.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO DO BRASIL S. A.**, CNPJ: 00.000.000/4247-14, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **MARCELLO VALLOES – EPP**, CNPJ: 10.872.368/0001-01, na pessoa de seu representante legal;
- **CLÁUDIA PERANDRANI**, CPF: 168.449.538-52;
- **MARCELLO VALLOES**, CPF: 049.511.018-31;

INTERESSADOS:

- **ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB**, CNPJ: 00.438.999/0001-55, na pessoa de seu representante legal;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP**;
- **7ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo nº 1020200-33.2018.8.26.0114;
- **8ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo nº 0011754-53.2021.8.26.0114, 0008393-28.2021.8.26.0114;

1º Leilão

Início em **21/09/2026**, às **11:15hs**, e término em **24/09/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.783.185,80, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

2º Leilão

Início em **24/09/2026**, às **11:16hs**, e término em **14/10/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.269.911,48, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

LOTE DE TERRENO SOB Nº 8, DA QUADRA “AA”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE SÃO QUIRINO, SITUADO NESTA CIDADE, medindo 13m de frente para a rua 13; igual medida nos fundos, confrontando com os lotes 10 e 11; por 30m de ambos os lados, confrontando, de um lado, com o lote 7 e do outro lado com o lote 9, com a área de 390,00 m², sendo que a rua Treze denomina-se atualmente rua Benedito Rossi.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 169-186): Imóvel residencial construído em terreno com declive, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Benedito Rossi, n.º 80, no Parque São Quirino – Campinas/SP e área de 390,00 m², construído em dois pavimentos, sendo no térreo, abrigo para 02 autos, escritório, sala de estar e jantar, copa, cozinha e área de serviço, 02 dormitórios, um banheiro e 01 suíte completa, com piso em parquet de madeira, nas áreas molhadas cerâmica e azulejo até o teto, e no pavimento inferior (subsolo), escada, 01 sala, 01 dormitório e 01 banheiro, e nos fundos uma edícula, com área construída total de 387,18 m², e uma piscina medindo 4,00 x 10,00 m ou 40,00 m², inclusa na área construída, em bom estado de conservação e idade aparente de 20 anos.

Matrícula: 304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 120 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **AV. 01, SERVIDÃO DE VIELA SANITÁRIA**, em favor do Departamento de Águas e Esgotos de Campinas, de faixa de terreno localizada nos fundos do lote. Consta na **AV. 14, HIPOTECA**, de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 15, HIPOTECA**, de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 16, PENHORA**, derivado dos autos nº 1020200-33.2018.8.26.0114 da 7ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta às fls. 649, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0008393-28.2021.8.26.0114 da 8ª Vara Cível de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE: Código Cartográfico: 3263.33.71.0128.01001; A Prefeitura Municipal de Campinas, às fls. 588 apresentou demonstrativo para fazer constar débitos no valor de R\$ 10.990,69 para outubro de 2025. Em pesquisa realizada em 23/06/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 16.087,40.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 3.631.660,29 em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 4.069.216,21, em abril de 2026, 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.

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.

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 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, 17 de julho de 2026.

Dr. Bruno Gonçalves Mauro Terra

Juiz de Direito