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: 0058313-30.2005.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: COOPERATIVA DE NÚCLEOS HABITACIONAIS - CNH, CNPJ: 3.130.628/001-08, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **DIOGENES DE ALMEIDA,** CPF: 188.172.558-82;
- **CLAUDIO APARECIDO DE ALMEIDA,** CPF: 721.434.528-53;
- **SUELI APARECIDA SILVA ALMEIDA,** CPF: 867.272.818-15;

Interessados:

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ESPÓLIO DE IVO ALVES MAGALHÃES;**
- **EVA MARIA GOMES MAGALHÃES,** CPF: 285.612.178-04;
- **MARCO AURÉLIO GOMES MAGALHÃES,** CPF: 173.920.608-80;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP,** autos nº 0051403-21.2004.8.26.0114;

1º Leilão

Início em 02/12/2026, às 16:45hs, e término em 07/12/2026, às 16:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 443.207,40, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/12/2026, às 16:46hs, e término em 11/01/2027, às 16:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 265.924,44, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS COEXECUTADOS CLAUDIO APARECIDO DE ALMEIDA E SUELI APARECIDA DA SILVA ALMEIDA POSSUEM SOBRE PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 659 , SITUADO NA RUA NOSSA SENHORA DAS DORES, COM 33,99M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, MEDINDO O TERRENO QUE CORRESPONDE AO LOTE DE TERRENO Nº 21, DA QUADRA V-5, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE ANCHIETA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAMPINAS-SP, 2º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, DE QUEM DO LOTE OLHA PARA A RUA, 10,00M DE FRENTE PARA A RUA NOSSA SENHORA DAS DORES; do lado direito mede 20,00m da frente aos fundos, onde defronta com o lote 20, e do lado esquerdo mede 20,00 m da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 22; no fundo mede 10,00m, onde confronta com os lotes 13 e 14, encerrando uma área de total de 200,00m2.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 654/668)

Matrícula: 148.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: **A PENHORA DOS DIREITOS** do bem encontra-se às fls. 622 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta às fls. 200 e 222 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos 0051403-21.2004.8.26.0114 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 3164.44.07.0339.01001; em pesquisa realizada em outubro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 349,08. **DEPOSITÁRIO:** Os coexecutados.

Avaliação: R$ 425.000,00, em novembro de 2025.

Débito da ação: R$ 339.663,06, em junho de 2024, 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.

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:



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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

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 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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

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.

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, 08 de outubro de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto

Juiz de Direito

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br