

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000499-69.2019.8.26.0114 - Cumprimento de sentença

Exequentes: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAIS MIRASSOL, CNPJ: 16.992.730/0001-56;

Executado:

- **LEANDRO AUGUSTO DOS SANTOS**, CPF: 399.816.998-96;
- **ESTELA PEREIRA DOS SANTOS**, CPF: 348.172.948-09;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE CAMPINAS/SP;**
- **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ: 00.000.000/0001-91 (credor fiduciário).

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 16:30 hs, e término em 23/04/2026, às 16:30 hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 192.866,35, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 16:31 hs, e término em 13/05/2026, às 16:30 hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 96.433,17, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DO APARTAMENTO Nº 03 DO TIPO 2A DO BLOCO 'A': LOCALIZADO NO TÉRREO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL MAIS MIRASSOL", SITUADO NA RUA MARIA CÂNDIDA CONCEIÇÃO N.º 164, DO BAIRRO JARDIM MIRASSOL, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPINAS/SP, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, possuindo as seguintes especificações: sala de estar, varanda, cozinha, serviço, 02 dormitórios e WC social e as seguintes áreas: privativa de 51,2700m²; vaga de garagem de 9,9000m², comum de 5,7038m²; total de 66,8738m² e fração ideal do terreno de 0,99564% e área ideal do terreno de 48,0052m², que é objeto do lote nº 01 da quadra "B" do loteamento Jardim Mirassol com área total de 4.821,53m². Está vinculado ao apartamento a vaga de garagem n.º 52 medindo 2,20 X 4,50m.

Laudo de Avaliação (fls. 309): Imóvel, que possui 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos e 01 banheiro (todos pequenos) e com pintura desgastada.

Matrícula: 135.651, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 98 dos autos bem como na **AV. 03** da matrícula. Na **R. 02** da matrícula consta alienação fiduciária à Banco do Brasil S/A., CNPJ: 00.000.000/0001-91.

CONTRIBUINTE nº: N/C; não foi possível realizar pesquisa sobre débitos fiscais, cabendo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Leandro Augusto dos Santos e Estela Pereira dos Santos.

Avaliação: R\$ 190.000,00, em julho de 2025 (fls. 309).

Débito da ação: R\$ 40.310,03, em março de 2023 (fls. 147/148), 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 móvel, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças, salvo disposição em contrário.



IPVA, 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 (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.

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

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juíz.

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.

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).

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 19 de fevereiro de 2026.

Fernanda Silva Gonçalves

Juíza de Direito