

## 7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A Dra. **Vanessa Miranda Tavares de Lima**, MM. Juíza de Direito da 7ª 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](http://www.leilaovip.com.br) , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0004094-23.2012.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, por seu representante legal;

**Executados:**

- **GILMAR SOUZA CANGUSSU**, CPF: 116.920.878-94;
- **TANIA DE SOUZA CANGUSSU**, CPF: 331.711.558-00;

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **IONE MARIELE DE FARIA CANGUSSU**, CPF: 279.022.028-00 (**cônjuge coproprietária de Gilmar Souza Cangussu**);
- **5ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo nº 4007097-77.2013.8.26.0114;
- **7ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo 2097/2011;

**1º Leilão**

Início em 26/01/2026, às 14:45hs, e término em 29/01/2026, às 14:45hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 217.440,95, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/01/2026, às 14:46hs, e término em 19/02/2026, às 14:45hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 173.952,76, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem:**

**LOTE DE TERRENO SOB N° 25 DA QUADRA F-3, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE VIA NORTE", NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPINAS, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA,** medindo 10,00m de frente para a Rua 79; 10,00m nos fundos onde confronta com o lote 17; 25,00m do lado direito onde confronta com o lote 26; 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com a área de 250,00m<sup>2</sup>, existindo nos fundos via sanitária que mede 10,00m de comprimento por 3,00m de largura com a área de 30,00m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 604-629):** O imóvel avaliado está situado no bairro Parque Via Norte, região Norte da cidade de Campinas do estado de São Paulo, em local de grande movimentação residencial e moderada movimentação comercial/industrial, de classe média, é um bairro predominantemente residencial e arborizado. Nas redondezas, encontram-se diversas casas residenciais alguns comércios locais como padaria, salão de beleza, restaurantes, bares, distribuidora de bebidas, entre outros, diversos barracões comerciais onde estão instaladas empresas de pequeno e médio porte. Outra rua encontrada nas proximidades é a Rua Maria Edna Vilagein Zakia onde estão localizadas diversas empresas comerciais/industriais, igreja (Nossa Senhora do Perpétuo Socorro) e prático acesso à Rodovia Adalberto Panzan e Rodovia Anhanguera, além disso, há prático acesso a diversos bairros da cidade de Campinas.

**Matrícula:** 126.236 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 219 dos autos, bem como **AV. 07** da matrícula. Consta na **AV. 05 AJUIZAMENTO DE AÇÃO** de execução de título extrajudicial, processo n.º 114.01.2011.066850-9 (ordem n.º 2097/2011), da 7ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na **AV.**

**06 PENHORA**, derivada do processo n.º 4007097-77.2013.8.26.0114 da 5ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na **AV. 08, PENHORA**, derivada do processo n.º 2097/2011, do 7º Ofício Cível de Campinas/SP.

**CONTRIBUINTE** nº: 3322.32.24.0280.00000; em pesquisa realizada em 24 de novembro de 2025, há débitos fiscais no valor de R\$43.124,91.

**DEPOSITÁRIO:** Gilmar Souza Cangussu.

**Avaliação:** R\$ 212.000,00, em março de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 330.507,67, em dezembro de 2022, 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.

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 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.

**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).

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).

### ① 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, 28 de novembro de 2025

**Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima**

Juíza de Direito