

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Paulo César Batista dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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: 0029370-02.2025.8.26.0114 – Extinção de Condomínio.

Requerente: NEUSA TOLEDO QUINTA, CPF: 158.640.378-85;

Requerido: ANTÔNIO DA CONCEIÇÃO QUINTA, CPF: 041.579.318-15;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **CONDOMÍNIO BOUGAINVILLE CAMPINAS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal.

1º Leilão

Início em **11/05/2026**, às **11:15hs**, e término em **14/05/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.524.025,20, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/05/2026**, às **11:16hs**, e término em **09/06/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.514.415,12, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

I) APARTAMENTO Nº. 12, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO (TÉRREO), DO BLOCO B, SETOR 1, POSSUIRÁ SALA DE ESTAR/JANTAR, TERRAÇO, LAVABO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, ÁREA DE SERVIÇO DESCOBERTA, BANHEIRO DE EMPREGADA, DEPÓSITO, CIRCULAÇÃO, TRÊS DORMITÓRIOS COM BANHEIRO PRIVATIVO, ENTRE ELES UM DORMITÓRIO COM SALA DE VESTIR, JARDIM E TERRAÇO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 238,375M², COMUM DE 217,823M², TOTAL DE 456,198M² E FRAÇÃO IDEAL DE 0,4536% NO TERRENO CONDOMINIAL (AV.05), o qual é constituído pela GLEBA n. "17-A1", que por sua vez foi desmembrada da primitiva gleba 17-A1, do quarteirão 30.014 do cadastro municipal, com a área de 91.476,15mts2, descrito na matrícula 73.768.

II) VAGA DE GARAGEM SIMPLES Nº. 75 DO SETOR 1-B, possuirá área privativa de 10,350m², comum de 4,924m², total de 15,274m² e fração ideal de 0,0103% no terreno condominial (AV.05), que corresponde à GLEBA n. "17-A1" (desmembrada da primitiva gleba 17-A1, do quarteirão 30.014 do cadastro municipal), com a área de 91.476,15mts2, descrito na matrícula 73.768.

III) VAGA DE GARAGEM SIMPLES Nº. 76 DO SETOR 1-B, possuirá área privativa de 10,350m², comum de 4,924m², total de 15,274m² e fração ideal de 0,0103% no terreno condominial (AV.05), que corresponde à GLEBA n. "17-A1" (desmembrada da primitiva gleba 17-A1, do quarteirão 30.014 do cadastro municipal), com a área de 91.476,15mts2, descrito na matrícula 73.768.

IV) VAGA DE GARAGEM DUPLA Nº. 132/137 DO SETOR 1-B, possuirá área privativa de 20,700m², comum de 9,848m², total de 30,548m² e fração ideal de 0,0205% no terreno condominial(AV.05), que corresponde à GLEBA n. "17-A1" (desmembrada da primitiva gleba 17-A1, do quarteirão 30.014 do cadastro municipal), com a área de 91.476,15mts², descrito na matrícula 73.768.

Consta do laudo de avaliação (fls. 45/52): O imóvel está localizado a aproximadamente 7,5km do centro de Campinas (Largo do Rosário). O Jardim Madalena é uma região nobre e prestigiada da cidade de Campinas, localizado na Zona Leste da cidade e vizinho ao shopping galeria. O imóvel contém sala de estar, sala de jantar, varanda, jardim, 04 dormitórios, sendo 03 suítes, banheiro social, banheiro de serviço e área de serviço. Todas as vagas de garagem são cobertas.

Matrículas: I) 153.860; II) 153.930; III) 153.931 E IV) 153.973 todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A r. sentença, transitada em julgado, que declarou a extinção de condomínio encontra-se às fls. 184/187 dos autos do processo de conhecimento n. 1044819-17.2024.8.26.0114.

Débitos condominiais: a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 32.64.13.64.0001.01054; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: N/A.

Avaliação: R\$ 2.503.000,00, em fevereiro de 2026.

Débito da ação: N/A.

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 (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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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, 10 de março de 2026.

Dr. Paulo César Batista dos Santos,

Juiz de Direito