

## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0029543-51.2010.8.26.0114** - Despesas condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO CAPRESE**, CNPJ: 08.446.360/0001-23, na pessoa de seu representante legal;

**Executada: LUCIANE HELENA MARIANNO**, CPF: 188.142.918-02;

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **WENDEL DA SILVA SOARES**, CPF: 257.319.358-66 (**cônjuge**);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

**1º Leilão**

Início em 26/05/2025, às 15:00hs, e término em 29/05/2025, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 313.467,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/05/2025, às 15:01hs, e término em 26/06/2025, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 235.100,58, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na cota parte da executada, preservando a fração ideal de seu cônjuge, nos termos do art. 843, 2º, do CPC.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 1), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 102, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 14 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPÁZIO CAPRESE, SITUADO NA AVENIDA DR. CARLOS DE CAMPOS, Nº 875, NESTA CIDADE,**

com as seguintes áreas: 57,13m<sup>2</sup> de área real privativa coberta, 9,90m<sup>2</sup> de área real de estacionamento (01 vaga), 11,2446m<sup>2</sup> de área real de uso comum, 78,2746m<sup>2</sup> de área real total e fração ideal de 0,444028 no terreno onde se encontra construído o Condomínio, cabendo ao apartamento o direito de uso de uma vaga de garagem sob nº 105 descoberta, já incluída na área da unidade.

**Informações do Laudo de Avaliação (208/210):** O imóvel encontra-se localizado numa área urbana servida de linhas de ônibus regulares, energia elétrica e com calçamento regular, dista cerca de quinze (15) minutos do centro da cidade. A região é ocupada com casas de classe nível médio;

**Matrícula:** 171.912 do 3º Cartório de Registros de Imóveis de Campinas/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 105/107 e 223 dos autos, bem como na **AV. 02** e **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 1, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 409/412, que o saldo devedor do financiamento com garantia de

alienação fiduciária é de R\$ 39.852,25, para março de 2025. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE n°:** N/C; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 220.000,00 em agosto de 2018.

**Débito da ação:** R\$ 121.401,99, em março de 2023, 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.

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

**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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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).

### ⚠ 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, 27 de março de 2025.

**Dra. Fernanda Silva Gonçalves**

Juiz de Direito