

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do 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: 0018758-78.2020.8.26.0114 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **ADRIANA APARECIDA NUNES E OUTRO**, CPF: 173.869.368-69
- **JOSÉ PASCOAL NUNES**, RG: 4467375 ;

EXECUTADOS:

- **ROSEMARA ARADO**, CPF: 275.095.788-50
- **ERMELINDO RAFFA**, CPF: 777.840.908-97

INTERESSADOS:

- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**
- **ORLANDO JESUS ARADO**, CPF: 925.613.148-04 (Coproprietário)
- **ANTÔNIA MARIA ARADO**, CPF: 062.899.208-47 (Coproprietário)
- **SILVANA APARECIDA RICARDO ARADO**, CPF: 123.754.598-65 ((Coproprietário)
- **ROGÉRIO ALESSANDRO ARADO**, CPF: 160.661.718-44 (Coproprietário)
- **IDA REGIANE ARADO GRACIANO**, CPF: 277.801.288-57 (Coproprietário)
- **ALESCIO ARADO JUNIOR**, CPF: 295.984.028-35 (Coproprietário)
- **ANA MARIA ARADO BADARO**, CPF: 292.050.978-02 (Coproprietário)
- **ANA MARIA DOS SANTOS**, CPF: 248.989.038-78 (Coproprietário)
- **JONAS PAIVA ARADO**, CPF: 337.733.598-61 (Coproprietário)
- **UILLIAM DE OLIVEIRA ARADO**, CPF: 405.519.818-30 (Coproprietário)
- **JANAÍNA OLIVEIRA ARADO**, CPF: 428.796.788-70 (Coproprietário)
- **REGINALDO ARADO**, CPF: 139.588.618-06 (Coproprietário)

1º Leilão

Início em **29/06/2026**, às **15:00hs**, e término em **02/07/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 279.231,94, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **02/07/2026**, às **15:01hs**, e término em **23/07/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 267.587,96, correspondente a **95,83%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte da executada, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE Nº 20(VINTE), DA QUADRA Nº 26(VINTE E SEIS), COM FRENTE À RUA MANOEL TELLES SOBRINHO onde mede 2,00 metros, por 12,00 metros nos fundos onde faz divisa com o lote nº 25; de um lado onde faz divisa com o lote nº 19 mede 30,00 metros, do outro lado por uma linha quebrada de três dimensões, que a partir da citada rua mede 20,00 metros até um ponto, daí deflete à esquerda e mede 10,00 metros até outro ponto, dividindo-se em ambas partes com parte do lote nº 20, daí deflete à direita e mede 10,00 metros até os fundos, onde faz divisa com o lote nº 21; com uma área de 160,00 metros quadrados, situado no parque Residencial Dom Lafayette Libânio, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São Jose do Rio Preto. Cadastrado na P.M. local sob nº 17.286/000 setor 02.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 604)

Matrícula: 54.111 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP .

ÔNUS: A **PENHORA** correspondente a 8,333% do bem encontra-se às fls. 476/477 dos autos. Consta na **AV. 10, CONSTRUÇÃO** no terreno, um prédio térreo residencial, que recebeu o nº 581 da Rua Manoel Telles Sobrinho, com 86,05 m² de área construída. Consta no **R.11 o FORMAL DE PARTILHA**, informando que o imóvel encontra-se partilhado entre os herdeiros colaterais de Genésio Arado

CONTRIBUINTE: **17.286/000 setor 02;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 250.000,00, referente a integralidade do imóvel, em dezembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 108.343,42 em janeiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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. Vicente De Paulo Albuquerque Costa Filho**, matriculado na JUCESP nº 1086, 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).

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.

5

Falta de pagamento



4

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 29 de abril de 2026.

Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia

Juiz de Direito