

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: 1013689-48.2020.8.26.0114 – Execução de título extrajudicial.

Exequente: STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ: 44.076.714/0001-59, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE NEDE AJAIME**, CPF: 537.674.548-15, na pessoa dos seus herdeiros;
- **JULIANO JORGE AJAIME**, CPF: 311.272.388-09 (nu-proprietário);
- **MARCEL JORGE AJAIME**, CPF: 223.664.108-75 (nu-proprietário);
- **MICHEL JORGE AJAIME**, CPF: 228.047.788-27 (nu-proprietário);
- **NEDE AJAIME E OUTRA**, CNPJ: 09.090.867/0001-50, na pessoa do seu representante legal;
- **WALDOMIRA DA COSTA AJAIME**, CPF: 213.858.108-07 (usufrutária);

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **ELISANGELA DE OLIVEIRA COSTA AJAIME**, CPF: 221.350.18-70;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP**, autos n. 0010873-13.2015.5.15.0092;

1º Leilão

Início em **07/08/2026**, às **16:00hs**, e término em **10/08/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 20.616.696,27, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/08/2026**, às **16:01hs**, e término em **31/08/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 10.308.348,13, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE ÚNICO: NUA-PROPRIEDADE PERTENCENTE A JULIANO JORGE AJAIME, MICHEL JORGE AJAIME E MARCEL JORGE AJAIME (R.05) E EXERCÍCIO DOS DIREITOS DECORRENTES DO USUFRUTO VITALÍCIO TITULARIZADO POR WALDOMIRA DA COSTA AJAIME (R.06) SOBRE GLEBA B, DESMEMBRADA DA FAZENDA TAIUVA, SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco M 61-A.1, situado junto as divisas da Gleba A e da Estrada Municipal asfaltada Indaiatuba/Itupeva (Rodovia José Boldrini). Deste ponto confrontando com a Gleba A segue até o marco 61 A-2 por 3,20 metros em rumo SW 60° 46' 18", segue até o marco 61-A.3 por 19,43 metros em rumo de SW 46° 12' 46", segue até o marco 61-A.4 por 69,27 metros em rumo de SW 67° 09' 34", segue até o marco 61-A.5 por 45,78 metros em rumo de SE 28° 42' 01", segue até o marco 58-A.1 por 284,12 metros em rumo de SW 68° 43' 32", deste marco deflete à esquerda e confrontando com a área remanescente de Othoniel Bueno Galvão Filho e outros por alinhamento, segue 52,57 metros no rumo SE 23° 49' 05" até o marco M-58.A; deste marco deflete à esquerda e tendo a mesma confrontação segue por 380,29 metros no rumo NE 68° 43' 32", até o marco M-61.A; deste marco deflete à esquerda e confrontando com a estrada municipal acima citada segue por 108,60 metros até atingir o marco M 61-A.1, marco de partida desta descrição, perfazendo a área de 24.200,72 metros quadrados ou 1,00 alqueire paulista. Consta, na AV.09, que no imóvel objeto desta matrícula foi construído **UM PRÉDIO RESIDENCIAL SOB Nº 6658/6660, SITO À ESTRADA JOSÉ BOLDRINI, COM A ÁREA TOTAL DE 3.616,55 METROS QUADRADOS**, assim distribuído: edificação 01 com a

área de 112,15m², edificação 02 com a área de 137,60m², edificação 03 com a área de 50,65 m², edificação 04 com a área de 98,20m², edificação 05 com a área de 33,95m², edificação 06 com a área de 133,00m², edificação 07 com a área de 170,40m², edificação 08 com a área de 237,60m², edificação 09 com a área de 1.365,00m², edificação 10 com a área de 70,00m², edificação 11 com a área de 20,00m², quadra 01 com a área de 594,00m² e quadra 02 com a área 594,00m².

Consta do laudo de avaliação (Evento 341, LAUDO / 665 - LAUDO / 798, Página 1): O local está situado em zona rural, aproximadamente 10km do centro da Indaiatuba/SP. O terreno tem área de 24.200,72m², formato regular, topografia plana/levemente ondulada e possui 5.000m² de área de mata e aflorestamento rochoso aos fundos. No terreno foi erigida uma construção principal de padrão superior, uma construção residencial secundária de padrão simples, para servir de residência para o caseiro, uma construção residencial terciária de padrão médio para servir de casa de hóspedes, entre outras benfeitorias e acessórios. Há no imóvel principal, hall de entrada, sala de estar, sala de jantar, deck, piscina privativa coberta, lavabo, escritório, brinquedoteca, banheiro, despensa, garagem, área de serviço, elevador, no pavimento superior há escadas de acesso, hall de circulação, suítes, closet, varanda compartilhada entre suíte e terraço.

Matrícula: 47.455 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 85, DEC128, Página 1 e Evento 288, DEC543, Página 1 dos autos, bem como na **AV.11** da matrícula. Consta, no **R.06, USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Waldomira da Costa Ajaim e Nede Ajaim (falecido). Consta, na **AV.10, AJUIZAMENTO DE AÇÃO** derivada destes autos. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010873-13.2015.5.15.0092, da 5ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 4063647-90.2026.8.26.0000, em trâmite. **Conforme a r. decisão de Evento 391, DESPADEC1 dos autos, foi autorizado a alienação em conjunto da nua-propriedade e do exercício dos direitos de usufruto em lote único, ambos penhorados nestes autos. Esclarece-se que não se trata da alienação do usufruto enquanto direito real, mas sim dos direitos decorrentes do seu exercício. O arrematante adquirirá a nua propriedade e, simultaneamente, passará a exercer de imediato os direitos obrigacionais decorrentes do usufruto (percepção dos aluguéis/frutos), consolidando a propriedade plena quando da extinção do direito real.** Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE NIRF: 3.196.866-0 (AV.07); CAR: 35205090374802 (AV.08); Em pesquisa realizada em 01/06/2026, **não constam débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida

pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **DEPOSITÁRIO:** Waldomira da Costa Ajajme, executada.

Avaliação: R\$ 20.045.255,00, em novembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 16.124.253,02, em junho de 2026, 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 (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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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.

Caso o exequente tenha interesse em utilizar o seu crédito para arrematar os lotes em leilão, deverá informar o seu crédito atualizado nos autos até a data do leilão, bem como, informar o seu interesse ao juízo.

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 irretratáveis, 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, 15 de junho de 2026.

Dra. Fernanda Silva Gonçalves,

Juíza de Direito