

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: 0021744-29.2025.8.26.0114 – Extinção de Condomínio.

Requerentes:

- **SILVANA FRANCO DE GODOY MURAKAMI**, CPF: 397.345.388-88;
- **ANA PAULA RUFINO FRANCO DE GODOY**, CPF: 224.047.218-95;

Requerido: JOSÉ BENEDITO FRANCO DE GODOY, CPF: 137.950.728-67;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **LUIS WAGNER MURAKAMI**, CPF: 137.507.348-60;
- **NILZA SIQUEIRA DE GODOY**, CPF: 035.451.078-92;

1º Leilão

Início em **24/03/2026**, às **11:15hs**, e término em **27/03/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 320.250,90, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **27/03/2026** às **11:16hs**, e término em **17/04/2026** às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 192.150,54, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 64,86M2, NESTA CIDADE, À RUA OLÍVIO MANOEL DE CAMARGO, N. 226, CONSTRUÍDO NO LOTE 26 DA QUADRA 21, DO LOTEAMENTO "JARDIM SANTA MÔNICA", medindo 10,00m de frente e de fundos, por 25,00m de ambos os lados, confrontando com os lotes 12, 27 e 25, encerrando a área de 250m00m2.

Consta do laudo de avaliação (fls. 103/181 dos autos do processo de conhecimento): A região apresenta características de ocupação mista, ocupada por imóveis residenciais e não residenciais. Os imóveis de uso residencial localizados na região são classificados, de acordo com seu padrão construtivo, entre simples e médio. Lanchonetes, bares, restaurantes, dentre outros estabelecimentos comerciais locais compõem a ocupação comercial da região. Sobre o lote avaliando, existem as instalações de 03 (três) casas de padrão econômico e 01 (uma) casa de padrão proletário, compostas pelos seguintes ambientes: CASA 01 (principal): hall, sala, cozinha, copa, banheiro, 02 dormitórios e lavanderia. CASA 02 (fundos): sala, cozinha, banheiro e 01 dormitório. CASA 03 (fundos): cozinha, banheiro e 02 dormitórios. CASA 04 (fundos): cozinha, banheiro e 01 dormitório. Totalizando área construída de 156,25 m².

Matrícula: 40.511 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A r. sentença, transitada em julgado, que **DECLAROU A EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E DETERMINOU A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM PARA POSTERIOR PARTILHA DO SALDO ENTRE AS PARTES** encontra-se às fls. 195/198 dos autos do processo

de conhecimento, 1043478-92.2020.8.26.0114. Consta dos autos do processo de conhecimento, fls. 103/181, a informação sobre edificações no imóvel em área superior a averbada na matrícula. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 3251.54.53.0399.01001 (AV.02); Em consulta realizada em 19/01/2026, constam **débitos fiscais** para o exercício de 2026 no valor total de R\$ 1.175,44. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** N/A

Avaliação: R\$ 290.000,00, em junho de 2023.

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.

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, 19 de janeiro de 2026.

Dr. Paulo César Batista dos Santos,

Juiz de Direito