

10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O Dr. **Marcos Hideaki Sato**, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível 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: 1036970-67.2019.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ACACIA REAL**, CNPJ: 04.876.518/0001.44, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **ESPÓLIO DE FRATERNO MELO ALMADA JÚNIOR**, CPF: 162.767.528-00, representado pelo seu inventariante e herdeiro, **RODRIGO DELEUSE DE MELO ALMADA**, CPF: 079.791.438-25;

INTERESSADOS:

- **MARIA SILVIA DELEUSE MELO ALMADA**, CPF: 029.885.648-41; (**cônjuge meeira**)
- **EDUARDO DELEUSE DE MELO ALMADA**, RG: 27.384.705-3; (**herdeiro**)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP**;
- **5ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS DE CAMPINAS/SP**, processo nº 2008.61.05.007566-4;
- **8ª VARA DE CAMPINAS/SP**, processo nº 0013317-48.2022.8.26.0114;
- **7ª VARA DE CAMPINAS/SP**, processo nº 1027106-97.2022.8.26.0114;

1º Leilão

Início em **01/09/2026**, às **14:15hs**, e término em **04/09/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 593.636,72, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

2º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **14:16hs**, e término em **24/09/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 296.818,36, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

O APARTAMENTO SOB Nº 81, LOCALIZADO NO 8º ANDAR, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL “ACÁCIA REAL”, SITUADO À RUA ÁLVARO MULLER Nº 560, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAMPINAS, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, composto de: sala de jantar, sala de estar, varanda, circulação, banheiro social, três dormitórios, sendo uma suíte com banheiro privativo, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: útil de 81,43m², comum 10,5819m², total de 92,0119m² e fração ideal no terreno de 23,0207m² ou 1,964232%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 217-220).

Matrícula: 117.724 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 180 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta na **AV. 05, PENHORA**, derivada dos autos nº 2008.61.05.007566-4 da 5ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Campinas/SP. Consta na **AV. 09, PENHORA**, derivada dos autos nº 0013317-48.2022.8.26.0114 da 8ª Vara de Campinas/SP. Consta na **AV. 10, PENHORA**, derivada dos autos nº 1027106-97.2022.8.26.0114 da 7ª Vara de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE: Código Cartográfico n. 3421.43.23.0150.0102; De acordo com petição do Município de Campinas às fls. 302-303, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 15.067,62.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 550.000,00 em dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 17.089,51, em janeiro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 Boyadjin**, 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).

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.

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 arrendimento 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, 21 de agosto de 2026.

Dr. Marcos Hideaki Sato

Juiz de Direito