

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A **Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**, MM. Juíza de Direito da 6ª 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: 1026252-11.2019.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO DO BRASIL S. A.**, CNPJ: 00.000.000/4247-14, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **MARCELLO VALLOES - EPP**, CNPJ: 10.872.368/0001-01, na pessoa de seu representante legal;
- **CLÁUDIA PERANDRANI**, CPF: 168.449.538-52;
- **MARCELLO VALLOES**, CPF: 049.511.018-31;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **7ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo nº 1020200-33.2018.8.26.0114;
- **8ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP**, processo nº 0011754-53.2021.8.26.0114;

1º Leilão

Início em 03/11/2025, às 11:00hs, e término em 06/11/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 1.457.813,65; LOTE 2 – R\$ 423.964,03, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

2º Leilão

Início em 06/11/2025, às 11:01hs, e término em 28/11/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 874.688,19; LOTE 2 – R\$ 254.378,42, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

LOTE DE TERRENO SOB Nº 8, DA QUADRA “AA”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE SÃO QUIRINO, SITUADO NESTA CIDADE, medindo 13m de frente para a rua 13; igual medida nos fundos, confrontando com os lotes 10 e 11; por 30m de ambos os lados, confrontando, de um lado, com o lote 7 e do outro lado com o lote 9, com a área de 390,00 m², sendo que a rua Treze denomina-se atualmente rua Benedito Rossi.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 169-186): Imóvel residencial construído em terreno com declive, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Benedito Rossi, n.º 80, no Parque São Quirino – Campinas/SP e área de 390,00 m², construído em dois pavimentos, sendo no térreo, abrigo para 02 autos, escritório, sala de estar e jantar, copa, cozinha e área de serviço, 02 dormitórios, um banheiro e 01 suíte completa, com piso em parquet de madeira, nas áreas molhadas cerâmica e azulejo até o teto, e no pavimento inferior (subsolo), escada, 01 sala, 01 dormitório e 01 banheiro, e nos fundos uma edícula, com área construída total de 387,18 m², e uma piscina medindo 4,00 x 10,00 m ou 40,00 m², inclusa na área construída, em bom estado de conservação e idade aparente de 20 anos.

Matrícula: 304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 120 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **AV. 14, HIPOTECA**, de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A.

Consta na **AV. 15, HIPOTECA**, de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 16, PENHORA**, derivado dos autos nº 1020200-33.2018.8.26.0114 da 7ª Vara Cível de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE: Código Cartográfico: 3263.33.71.0128.01001; Em pesquisa realizada em setembro de 2025, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.828,08.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 1.063.765,40 em agosto de 2020.

LOTE 2

LOTE DE TERRENO SITUADO NESTA CIDADE, DESIGNADO PELO NÚMERO 9 (NOVE) DA QUADRA AA, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE SÃO QUIRINO, medindo 4,00ms de frente para a rua Benedito Rossi; na confluência da rua Benedito Rossi e Rua 15 mede 14,55ms; para a rua 15 mede 21,00ms; 13,00ms no fundo para o lote 10 e do lado esquerdo mede 30,00ms com o lote 8, com a área total de 373,00m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 169-186): Um lote de terreno, designado pelo nº 09, da quadra AA, do Loteamento Parque São Quirino, medindo 4,00 metros de frente para a Rua Benedito Rossi, esquina com a Rua Deoclésio Maia – Campinas/SP, 21,00 metros para esta Rua Deoclésio Maia – 13,00 metros nos fundos e do lado esquerdo 30,00 metros confrontando com o lote 08, e área total de 373,00 m², conforme matrícula 14.286, do 1º CRIC, sendo este terreno todo murado e anexado ao imóvel anterior, da Rua Benedito Rossi, nº 80.

Matrícula: 14.286 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 120 dos autos, bem como na **AV. 16** da matrícula. Consta na **AV. 11, HIPOTECA**, de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 12, HIPOTECA**, de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 13, HIPOTECA**, de terceiro grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 14, HIPOTECA**, em quarto grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 15, PENHORA**, derivada dos autos 1020200-33.2018.8.26.0114 da 7ª Vara Cível de Campinas/SP. Costa na **AV. 17, PENHORA**, derivada dos autos 0011754-53.2021.8.26.0114 da 8ª Vara Cível de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE: Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes;

DEPOSITÁRIOS: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 309.366,20, em agosto de 2020.

Débito da ação: R\$ 2.940.765,71, em julho de 2024, 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).

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, 22 de setembro de 2025.

Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves

Juíza de Direito