

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto**, MM. Juiz de Direito da **9ª** 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: 1045143-17.2018.8.26.0114 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORONEL QUIRINO, CNPJ: 54.670.518/0001-61, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE VILMA MINARDI CECATO, CPF: 608.506.398-91, na pessoa da sua inventariante, **MARISA MINARDI CECCATO**, CPF: 301.139.278-19;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **4ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos n. 1011167-58.2014.8.26.0114;

1º Leilão

Início em **11/09/2026**, às **14:00hs**, e término em **15/09/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 228.288,60, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **15/09/2026**, às **14:01hs**, e término em **06/10/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 136.973,16, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº "3" (TRÊS) DO PAVIMENTO TÉRREO, LOCALIZADO NO BLOCO "A" DO CONJUNTO RESIDENCIAL "CORONEL QUIRINO", À AVENIDA DR. MORAES SALES, Nº 1.539, NESTA CIDADE DE CAMPINAS E 1º SUBDISTRITO CONSTITUÍDO POR: SALA, DOIS DORMITÓRIOS, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, TENDO UMA ÁREA PRÓPRIA DE 58,99 MTS2, ÁREA COMUM (INCLUSIVE ÁREA DE CIRCULAÇÃO, HALL, EDÍCULAS E GARAGEM) DE 22,72 MTS2, E A ÁREA TOTAL DE 81,71 MTS2, MAIS UMA PARTE IDEAL DE 64,81 MTS2 NO TERRENO, e confrontando na frente com a avenida Dr. Moraes Sales; do lado direito com o hall de escada de acesso aos pavimentos superiores, do lado esquerdo com o apartamento nº 4, e nos fundos com o quintal comum, medindo o seu terreno, ou melhor, medindo o terreno onde se assenta o referido conjunto residencial, 45,50 mts de frente para a avenida Dr. Moraes Sales; do lado direito, da frente aos fundos, mede 45,50 ms; do lado esquerdo, partindo da frente, mede 13,00 mts, onde quebra para a direita na extensão de 25,00 mts, e aí vira e segue novamente acompanhando a linha da frente aos fundos, na extensão de 25,80 mts-; e nos fundos mede 18,60 mts, encerrando uma área aproximada de 1.217,00 ms2, confrontando em sua integridade com as ruas Moraes Sales e Coronel Quirino; do lado direito com Carmo Cipriani; do lado esquerdo com Carolina Messias, Luiz Piccolo e Outros, Domingos Zampini e Manoel Dolin; e nos fundos com o mesmo Manoel Dolin.

Matrícula: 37.312 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se à fl. 120 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio em trâmite, autos n. 1011167-58.2014.8.26.0114, da 4ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE: 000.038.000.0002; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 220.000,00, em dezembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 45.767,59, em junho de 2023, 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

Os débitos de IPTU se sub-rogam no preço do leilão, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e em consonância com o atual entendimento do C. STJ (STJ. 1ª Seção. REsp 1.914.902-SP, REsp 1.944.757-SP e REsp 1.961.835-SP, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, julgados em 9/10/2024 (Recurso Repetitivo –Tema 1134).

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

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.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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, 05 de agosto de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto,

Juiz de Direito