

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: 0058313-30.2005.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: COOPERATIVA DE NÚCLEOS HABITACIONAIS - CNH, CNPJ: 3.130.628/001-08, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **DIOGENES DE ALMEIDA**, CPF: 188.172.558-82;
- **CLAUDIO APARECIDO DE ALMEIDA**, CPF: 721.434.528-53;
- **SUELI APARECIDA SILVA ALMEIDA**, CPF: 867.272.818-15;

Interessados:

- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **ESPÓLIO DE IVO ALVES MAGALHÃES**;
- **EVA MARIA GOMES MAGALHÃES**, CPF: 285.612.178-04;
- **MARCO AURÉLIO GOMES MAGALHÃES**, CPF: 173.920.608-80;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos nº 0051403-21.2004.8.26.0114;

1º Leilão

Início em 01/06/2026, às 14:30hs, e término em 04/06/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 431.361,71, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/06/2026, às 14:31hs, e término em 25/06/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 258.817,02, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS COEXECUTADOS CLAUDIO APARECIDO DE ALMEIDA E SUELI APARECIDA DA SILVA ALMEIDA POSSUEM SOBRE PRÉDIO RESIDENCIAL N° 659 , SITUADO NA RUA NOSSA SENHORA DAS DORES, COM 33,99M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, MEDINDO O TERRENO QUE CORRESPONDE AO LOTE DE TERRENO N° 21, DA QUADRA V-5, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE ANCHIETA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAMPINAS-SP, 2º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, DE QUEM DO LOTE OLHA PARA A RUA, 10,00M DE FRENTE PARA A RUA NOSSA SENHORA DAS DORES; do lado direito mede 20,00m da frente aos fundos, onde defronta com o lote 20, e do lado esquerdo mede 20,00 m da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 22; no fundo mede 10,00m, onde confronta com os lotes 13 e 14, encerrando uma área de total de 200,00m2.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 654/668)

Matrícula: 148.643 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A PENHORA DOS DIREITOS do bem encontra-se às fls. 622 dos autos, bem como na AV. 01 da matrícula. Consta às fls. 200 e 222 PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, derivada dos autos 0051403-21.2004.8.26.0114 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 3164.44.07.0339.01001; em pesquisa realizada em março de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 825,84. **DEPOSITÁRIO:** Os coexecutados.

Avaliação: R\$ 425.000,00, em novembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 339.663,06, em junho de 2024, 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 12 (doze) 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 irretroatáveis, 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 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, 17 de março de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto

Juiz de Direito