2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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: 0014792-05.2023.8.26.0114 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **JOSÉ PEDRO DA SILVA,** CPF: 029.732.828-02;
- **SHIRLEI GILMARA AVANSINI SILVA,** CPF: 188.101.418-57;
- **ALEXANDRE FARIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI EPP,** CNPJ: 16.578.055/0001-13, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **RALPHO RAMOS,** CPF: 806.753.528-00;
- **RITA DE CASSIA VITAL FERREIRA,** CPF: 226.114.808-93;
- **ESPÓLIO DE WILSON RAMOS JUNIOR,** CPF: 090.198.568-63;
- **RENATO RAMOS,** CPF: 872.310.008-78;
- **TIEKA OKA RAMOS,** CPF: 872.310.698-00;
- **DISPAN INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.,** CNPJ: 54.565.635/0001-65, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **GINA MARIA DELFINO E SILVA,** CPF: 226.752.798-70;
- **LAWIHE ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** CNPJ: 17.747.737/0001-75, por seu representante legal;
- **ARIAMA MASSAS FINAS E ALIMENTOS LTDA.,** CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL);**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **5ª VARA FEDERAL DE EXECUÇÕES FISCAIS DE CAMPINAS/SP,** processo nº 1999.61.05.223044-6 (0003044-60.1999.4.03.6105), 199961050011646 (0001164-33.1999.4.03.6105), 200361050126327, 2005.61.05.012353-0, 200561050123505;
- **4ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** processo nº 0169400-98.2006.5.15.0053;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** processo nº 166500-22.2006.5.15.0093;
- **11ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** processo nº 0174200-35.2006.5.15.0130;
- **4ª VARA CÍVEL DE CAMPINAS/SP,** processo nº 1045531-75.2022.8.26.0114;
- **EXE2 DO TRT DA 15ª REGIÃO,** autos n. 0169400-98.2006.5.15.0053;

1º LEILÃO: Início em **14/12/2026**, às **14:00hs**, e término em **17/12/2026**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 3.249.453,37**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **17/12/2026**, às **14:01hs**, e término em **15/01/2027**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 1.624.726,68**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM TERRENO DESIGNADO POR LOTE 15, ORIUNDO DA UNIFICAÇÃO DOS LOTES 13, 14 E 15 DA QUADRA "89" DO LOTEAMENTO CIDADE SATÉLITE ÍRIS, NESTA CIDADE**, com as seguintes medidas, confrontações e área: 60,00m de frente pela Rua 163 do mesmo loteamento; do lado direito 40,00m onde confronta com o lote 16; do lado esquerdo 40,00m onde confronta com o lote 12; fundos 60,00m onde confronta com o lote 22 (da Unificação dos lotes 22, 23 e 24), encerrando uma área total de 2.400,00m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 532-568): Sobre o terreno mencionado encontram-se construídos 2 (dois) galpões comerciais/industriais: Galpão 1: Rua Heitor Lacerda Guedes, nº 45, pavimento térreo (aprox. 555,00 m²): salão com 2 banheiros, hall, despensa e 2 (duas) salas e cozinha e depósito nos fundos e pavimento superior (aprox. 180,00 m²): salão com 2 banheiros, cozinha e 2 (duas) salas; Galpão 2: Rua Heitor Lacerda Guedes, Nº 35, situa-se na frente e parte da lateral, com área edificada aproximada de 220,00 m², destinado a salas, banheiros e dormitórios.

Matrícula: 107.879 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A r. sentença, transitada em julgada, que declarou a extinção de condomínio se encontra nos autos nº 1041645-73.2019.8.26.0114. Consta na **AV. 06, PENHORA,** derivada dos autos nº 1999.61.05.223044-6 da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta na **AV. 07, PENHORA,** derivada dos autos nº 199961050011646 da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta na R.08, **PENHORA,** derivada dos autos nº 200361050126327 da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta na **AV. 09, PENHORA,** derivada dos autos nº 2005.61.05.012353-0 da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta na **AV. 11, PENHORA,** derivada dos autos nº 200561050123505 da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta na **AV. 22, 23, 24, 25, 26, 27, CANCELAMENTO PARCIAL DA PENHORA,** fazendo constar que ainda permanece penhorados 50% do imóvel. Consta na **AV. 28, 29, 30, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 166500-22.2006.5.15.0093 da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta na **AV. 31, 32, 33, INDISPONIBILIDADE,** derivado dos autos nº 0174200-35.2006.5.15.0130 da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta em **R. 38, ARREMATAÇÃO,** em que 50% do imóvel foi arrematado por José Pedro da Silva, e sua esposa Shirlei Gilmara Avansini, Alexandre Farias Empreendimentos Imobiliários Eireli, Lawihe Administração Empreendimentos e Participações Ltda. e Dispan Indústria e Comércio Ltda. Consta na **AV. 40, AVERBAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE PROCESSO DE USUCAPIÇÃO,** processo nº 1045531-75.2022.8.26.0114 da 4ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na **AV. 41, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 0169400-98.2006.5.15.0053 da 4ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta nas fls. 733-734, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0169400-98.2006.5.15.0053, da EXE2 do TRT da 15ª Região.

CONTRIBUINTE: 3344.1468.0268.01001; Consta dos autos, fls. 701-703, a informação sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R$ 1.362.777,17.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R$ 3.130.000,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: N/C.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do

arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor

dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Campinas/SP, 23 de outubro de 2026.

Dr. Ana Leticia Oliveira Dos Santos

Juíza de Direito