

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

A Dra. **Fernanda Silva Gonçalves**, MMa. Juíza de Direito da 10ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº:** 0021587-23.2006.8.26.0114 – Extinção de condomínio.

**Exequentes:**

- **MARIA DAS GRAÇAS DAS CHAGAS ZAGANIN**, CPF: 084.905.058-88;
- **CLAUDIO ZAGANIN**, CPF: 600.714.008-34;
- **AGNELO BARBOSA DE SOUZA**, CPF: 019.038.452-20;
- **YEDA FREIRE DE SOUZA**, CPF: 197.279.762-04;
- **ADAUCEA VIANA DOS SANTOS**, CPF: 054.760.972-87;
- **WALDEMAR PEREIRA DOS SANTOS**, CPF: 027.187.742-15;

**Executados:**

- **MARIO BARBOSA DE SOUZA**, CPF: 025.989.902-00;
- **ILCE MARIA DE SOUZA REBOUÇAS**, CPF: 045.139.592-15;
- **ELISIO GRAÇAS DE NORONHA REBOUÇAS**, CPF: 025.989.302-15;

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**

**1º Leilão**

Início em 20/04/2026, às 16:00hs, e término em 23/04/2026, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 344.062,45**, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/04/2026 às 16:01hs, e término em 13/05/2026, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 172.031,22**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem:**

**UM PRÉDIO, COMPREENDENDO CASA, RESPECTIVO TERRENO E QUINTAL, SITUADO À R. MAJOR LUCIANO TEIXEIRA, Nº 334, NESTA CIDADE,** medindo o terreno, 8,00 m. de frente, por 23,00 m. da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 184m<sup>2</sup>, dividindo de um lado com o prédio 342, de outro com Rita Josepha de Oliveira e nos fundos com os prédios 1471 e 1467, contendo o prédio 02 dormitórios, sala, corredor, copa-cozinha, banheiro, quarto despejo, W.C. isolado, nos fundos, totalizando uma área de construção de 112,63 m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 752/765):** O imóvel é constituído por 02 dormitórios, sala, copa-cozinha, banheiro, quarto de despejo, wc isolado nos fundos, com área construída de 112,63 m<sup>2</sup>, necessitando de reforma geral.

**Matrícula n.º:** 41173 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção de condomínio se encontra às Fls. 222/224 dos autos. A determinação da **ALIENAÇÃO JUDICIAL** do bem encontra-se às fls. 787 dos autos.

**CONTRIBUINTE N.º:** 3414.12.63.0206.01001 (código cartográfico); em pesquisa realizada em fevereiro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.053,30. **DEPOSITÁRIO:** N/C

**Avaliação:** R\$ 342.519,40. em dezembro de 2025.

**Débito da ação:** N/C.

**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](http://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.

ⓘ **Observação:** 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.

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 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 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](http://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, 13 de fevereiro de 2026.

**Dra. Fernanda Silva Gonçalves**

Juíza de Direito