

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
- **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;

1º Leilão

Início em **28/09/2026**, às **11:45hs**, e término em **01/10/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.237.881,89, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **01/10/2026**, às **11:46hs**, e término em **21/10/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.618.940,95, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(S):

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 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 EXISTÊNCIA PROCESSO USUCAPIÇÃO**, processo nº 1045531-75.2022.8.26.0114 da 4ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na **AVV. 41, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0169400-98.2006.5.15.0053 da 4ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: Código Cartográfico nº 3344.1468.0268.01001; Em pesquisa realizada em 27 de julho de 2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 1.214.942,23.

DEPOSITÁRIO: N/C.

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

Débito da ação: N/C.

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 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).

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.

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 arrendimento 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.



Caçapava/SP, 27 de julho de 2026.

Dr. Ana Leticia Oliveira Dos Santos

Juíza de Direito