EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de **bem imóvel** e para intimação do executado ELIANE CRISTINA CAETANO RODRIGUES, seu cônjuge se casado for, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Cumprimento de Sentença (Extinção do Condomínio e Alienação Judicial do Imóvel), Processo nº 0019883-08.2025.8.26.0114, em trâmite na **5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP**, requerida por LUIZ CARLOS RODRIGUES.

O Dr. BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial **Jaqueline Vieira de Amorim**, matriculada na **JUCESP sob nº 1236** na plataforma eletrônica (www.vincoleiloes.com.br), nas condições seguintes:

1. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Casa nº 60, da Rua 12, do tipo 4-2/39, e o respectivo lote de terreno representado pelo lote nº 12 da quadra 15, situado no loteamento denominado Vila Boa Vista, Campinas/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 12, igual medida nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando com os lotes 9, 10 e 14, encerrando a área de 200,00 m².

   OBS.1: De acordo com a matrícula apresentada, não constam hipotecas vigentes, penhoras, indisponibilidades ou averbações premonitórias. As hipotecas anteriormente registradas encontram-se expressamente canceladas, sendo o último ato da matrícula o R.15/33.572, referente à aquisição do imóvel por Luiz Carlos Rodrigues, na proporção de 75%, e Eliane Cristina Caetano, na proporção de 25%. Conforme

   OBS.2: De acordo com a pesquisa efetuada no site da Prefeitura de Campinas sobre o imóvel não recai débitos de IPTU, somente débitos referentes a taxa de lixo no valor de R$ 178,06 em 09/2026.

   NÃO HÁ VISITAÇÃO.

   Matrícula nº 33.572 do 2º CRI de Campinas/SP
   Código Cartográfico nº 3322.62.97.0046.01001
   Local do Bem: Rua dos Acajus, 60, Conjunto Habitacional Vila Boa Vista, Campinas/SP CEP 13064-745

   Valor da Avaliação: R$ 355.547,21 (trezentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos e quarenta e sete reais e vinte e um centavos) em **09/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

   Não constam recursos ou causas pendentes de julgamento

2. **DAS DATAS** – **1ª LEILÃO** terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2o do NOVO CPC, que será no dia **09/11/2026 às 14:00h** e se encerrará no dia **12/11/2026 às 14:00h**. Não havendo lanço superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **12/11/2026 às 14:00h,** encerrando no dia **01/12/2026 às 14:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da

oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

3. **CONDIÇÕES DE VENDA –** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação no 1º Leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** no 2º Leilão. Se nos leilões não houver lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770- 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

4. **DO PAGAMENTO –** O arrematante deverá, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, depositar integralmente o valor do(s) bem(ens) arrematado(s) por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no Portal de Custas do TJSP (https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp), em favor do Juízo responsável.

   Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para o depósito, inclusive com a guia para quitação do valor da arrematação, a ser emitida e enviada pela equipe da Leiloeira (art. 884, IV, do CPC).

5. **COMISSÃO DA LEILOEIRA** – A comissão da Leiloeira corresponderá a **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação e deverá ser paga à vista pelo arrematante, por meio de pagamento em que figure como beneficiário a **Leiloeira Jaqueline Vieira de Amorim**, CPF nº 446.476.508-47, não integrando o valor do lanço (art. 886, II, do CPC e item 266 das NSCGJ). A referida comissão não será restituída ao arrematante em nenhuma hipótese, exceto se a arrematação vier a ser desconstituída por determinação judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, hipótese em que a devolução observará a dedução das despesas incorridas.

6. **DO INADIMPLEMENTO** – Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

   O não depósito do valor da arrematação no prazo estipulado será comunicado ao Juízo responsável pela Leiloeira, com informação dos lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao arrematante remisso (art. 897 do CPC).

   O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

7. **DOS ÔNUS e OBRIGAÇÕES DO ARREMAANTE** – Havendo sobre o bem débitos de natureza *propter rem* (a exemplo de despesas condominiais, quando aplicável), bem como débitos tributários vinculados ao imóvel (tais como IPTU/ITR) e, se for o caso, foro e laudêmio, tais encargos sub-rogar-se-ão no valor da arrematação, na forma da lei, devendo ser considerados atualizados, inclusive com as parcelas vincendas até a data da alienação (arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), mediante apresentação, pelo arrematante, de extratos/levantamentos atualizados ao MM. Juízo.

   Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos *propter rem*, especialmente os condominiais, a diferença remanescente poderá ser atribuída ao arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do respectivo credor/condomínio, quando aplicável, devidamente comprovada nos autos.

   De acordo com **o art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

   Os bens)serão alienados em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

8. **DA REMIÇÃO/ACORDO –** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, esta Leiloeira fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pela leiloeira, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

9. **DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a equipe da leiloeira de sua pretensão através do e-mail contato@vincoleiloes.com.br, acompanhada da documentação comprobatória da condição, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

10. **DO PORTAL** – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br.

    Os interessados deverão se cadastrar no site (www.vincoleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Leilão, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1ª ou do 2º Leilão, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1ª, estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

11. **DA FRUDE** – Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vincoleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Campinas, 04 de setembro de 2026.

DR(A). BRUNO GONÇALVES MAURO TERRA
Juiz(a)de Direito