



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**, Excelentíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível Foro da Comarca de Campinas/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1024597-04.2019.8.26.0114** – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BANCO DE BOSTON (CPF nº 59.019.273/0001-20)

**EXECUTADOS:** Espólio de HENRIQUE CIRINO (CPF nº 196.639.008-49); SUELI SOARES CIRINO (CPF nº 065.972.868-04); ALEXANDRE HENRIQUE CIRINO (CPF nº 168.562.918-09); CASSIANA RAMPAZO CIRINO (RG nº 29.339.985-2); ANA PAULA CIRINO (CPF nº 269.409.118-04) E ANDERSON LUIZ CIRINO (CPF nº 269.580.188-26).

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS (CNPJ: 51.885.242/0001-40).

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **27 de Janeiro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **30 de Janeiro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **30 de Janeiro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **19 de Fevereiro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DESCRIÇÃO DO BEM** – Conjunto designado pelo nº 1.401, no 14º pavimento, do Edifício Banco de Boston, situado nesta cidade, à Avenida Francisco Glicério, nº 1.424, composto de: sala, sanitários masculino e feminino, com a área útil de 73,07ms<sup>2</sup>; área comum de 29,08ms<sup>2</sup>; e área total de 102,15ms<sup>2</sup>., competindo-lhe uma área ideal no terreno igual a 10215/835210. Acha-se vinculado a esse conjunto, a Vaga de Garagem nº 21, objeto da matrícula nº 44913 deste cartório. **Observação I)** 02 Salas: – 01 sala de reunião (piso em carpete, paredes com pinturas em látex) + 01 sala ampla escritório (piso em carpete, paredes com pinturas em látex); o 01 Banheiro: piso em porcelanato, paredes com pinturas acrílicas, pia de louça sem gabinete; o 01 Copa: piso frio, pia de granito com



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

gabinete de pia, paredes com pintura acrílica; o 01 arquivo. **CONTRIBUINTE nº 3423.13.49.0249.01025. MATRÍCULA – 44.912 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 294-314 e 321 em janeiro de 2024 e R\$ 361.530,41 (trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e trinta reais e quarenta e um centavos) atualizado até outubro de 2024.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 24.861,34 (vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos), em outubro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.**

**ÔNUS –** Consta na R. 12 Reserva de usufruto à HENRIQUE CIRINO (CPF nº 196.639.008-49; Falecido) e SUELI SOARES CIRINO (CPF nº 065.972.868-04); R. 13 Clausula de Incomunicabilidade e Impenhorabilidade. Av. 16 PENHORA e Av. 17 INDISPONIBILIDADE derivada da Assessoria de Execução do Trabalho I de Campinas/SP da 7ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, autos nº 0014600-81.2009.5.15.0094. Av. 18 PENHORA EXEQUENDA. Observação: II) Conforme consulta realizada na Prefeitura de Campinas, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 23.281,30, até novembro/2024. Consta nos autos às fls. 199, decisão que as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade são inoponíveis ao condomínio, sendo possível a penhora do imóvel, bem como que a penhora se refere tanto a nú-propriedade como aos direitos de usufruto.

**MEACÃO -** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DO CONCURSO DE CREDORES -** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA -** extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)

divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art.892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde





## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

**VISITAÇÃO** – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@dhleiloes.com.br](mailto:contato@dhleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BANCO DE BOSTON (CPF nº 59.019.273/0001-20) **EXECUTADOS:** Espólio de HENRIQUE CIRINO (CPF nº 196.639.008-49); SUELI SOARES CIRINO (CPF nº 065.972.868-04); ALEXANDRE HENRIQUE CIRINO (CPF nº 168.562.918-09); CASSIANA RAMPAZO



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

CIRINO (RG nº 29.339.985-2); ANA PAULA CIRINO (CPF nº 269.409.118-04) E ANDERSON LUIZ CIRINO (CPF nº 269.580.188-26). **INTERESSADOS:** Prefeitura Municipal de Campinas (CNPJ: 51.885.242/0001-40). **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.**

Campinas, 06 de novembro de 2024.

**Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**  
**Juíza de Direito**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br