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

O **Dr. Marcos Hideaki Sato,** MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0029517-38.2019.8.26.0114 – Cumprimento de Sentença.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SADA JORGE,** CNPJ: 59.031.955/0001-59, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ERBERTO CHEMIN,** CPF: 225.532.238-20**;**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP**

1º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **16:15hs**, e término em **11/12/2026**, às **16:15hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 132.856,86, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **16:16hs**, e término em **14/01/2027**, às **16:15hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 79.714,12, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

MATRÍCULA 64.428 – **O ESCRITÓRIO Nº 51 (CINQUENTA E UM), DO 5º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SADA JORGE, SITUADO NESTA CIDADE E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO, À RUA IRMÃ SERAFINA Nº 863,** composto de sala, antecâmara e WC, com uma área privativa de 33,33000m², área comum igual a 11,20427m², área total de 44,53427m², mais uma parte ideal de 1,208% ou seja, 5,42481m² no todo do terreno do Edifício que mede: 29,80m de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 3,57m pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60m, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90m, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26m².

MATRÍCULA 64.429 – **A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 29 (VINTE E NOVE), LOCALIZADA NA SOBRELOJA, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SADA JORGE, SITUADO NESTA CIDADE E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO, À RUA IRMÃ SERAFINA Nº 863,** com uma área equivalente de construção de 11,59249m², e mais uma parte ideal de 0,314% ou seja, 1,41068m² no todo do terreno do Edifício que mede: 29,80m de frente pela rua Irmã Serafina; do lado direito, de quem de dentro do imóvel olha para a rua Irmã Serafina, mede 3,57m pelo alinhamento da rua Conceição, do lado esquerdo mede 26,60m, onde confronta com o lote 4, e fundo 37,90m, pelo alinhamento da rua Coronel Rodovalho, encerrando a área de 449,26m².

Informações do Laudo de Avaliação (evento 206).

Matrícula: 64.428 e 64.429 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do imóvel matrícula 64.648 encontra-se às em Evento 89, DEC103, Página 1 e da matrícula 64.649 encontra-se Evento 124, DESP144, Página 1, ambas estão com a penhora gravada na **AV. 13** das respectivas matrículas.

CONTRIBUINTE: Código Cartográfico: 3423.14.15.0168.01025 e 3423.14.15.0168.01098; Em pesquisa realizada em 22/10/2026, **constam débitos** para o imóvel Matrícula 64.428 no valor de R$ 12.629,52 e para o imóvel Matrícula 64.429 no valor de R$ 2.846,06.

DEPOSITÁRIO: Erberto Chemin**,** CPF: 225.532.238-20**.**

Avaliação: R$ 93.000,00 para a sala comercial matrícula 64.428 e R$ 38.933,33 para a vaga de garagem matrícula 64.429, **totalizando R$ 131.933,33**, em setembro de 2026.

Débito da ação: R$ 131.669,27, em setembro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 juíz. 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, 22 de outubro de 2026.

Dr. Marcos Hideaki Sato

Juiz de Direito