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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0002500-61.2018.8.26.0114 – Cumprimento de Sentença.
Exequente: ESPÓLIO DE CID SOUZA MORAES, CPF; N/C, na pessoa do seu representante legal, **GENY GIOSO MORAES,** CPF: 021.717.838-34;
Executados:

- **SANTOS E SANTOS SERVIÇOS ODONTOLÓGICOS LTDA.,** CNPJ: 06.524.364/0001-52, na pessoa do seu representante legal;
- **WAGNER DOS SANTOS,** CPF: 089.617.818-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE VALINHOS/SP;**
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOAQUIM,** CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **ROSILEI DOS SANTOS,** CPF: 127.865.228,03 (coproprietária);
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP,** autos n. 1015588-86.2017.8.26.0114;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** autos n. 0012198-94.2017.5.15.0093;
- **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO,** processo nº 0010285-44.2019.5.15.0131;
- **1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE CAMPINAS/SP,** processo nº 0013695-04.2022.8.26.0114;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **15:45hs**, e término em **15/12/2026**, às **15:45hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 1.070.241,46**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **15/12/2026**, às **15:46hs**, e término em **12/01/2027**, às **15:45hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 856.193,16**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte dos coproprietários, na forma do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **CASA SOB N. 446 (QUATROCENTOS E QUARENTA E SEIS), DO CONDOMÍNIO "SÃO JOAQUIM", NA CIDADE DE VALINHOS, PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DESTA COMARCA DE CAMPINAS, À ESTRADA MUNICIPAL DO RONCÁGLIA NÚMERO 450,** unidade autônoma esta constituída por (AV.04) uma sala, 04 sanitários, escada de acesso ao pavimento superior, 04 dormitórios, circulações e áreas de jardim e quintal, encerrando no pavimento térreo a área construída coberta de 110,52m2, no pavimento superior mais 110,52m2, contendo ainda uma edícula com 27,52m2 de área construída coberta, totalizando, assim, esta unidade autônoma, a área construída coberta de 248,56m2, ficando, dessa forma, com o seguinte quadro de áreas: área privativa real coberta (edificada) de 248,560m2s; área de ocupação da edificação no terreno de uso privativo de 138,040ms2; área comum real coberta (edificada) de 0,343ms2; área real total coberta (edificada) de 248,903ms2; área privativa de terreno (utilização exclusiva) de 253,00ms2; participação nas áreas comuns de terreno de 139,343ms2; participação na área global de terreno de 392,343ms2; fração ideal no todo do terreno do condomínio residencial de 0,19496%, cujo terreno de utilização exclusiva possui as seguintes medidas e confrontações: 11,00ms de frente para Rua n. 16 (dezesseis); 23,00ms pelo lado direito, de quem da mencionada via olha para o imóvel, onde confronta com o terreno da casa n, 445; 23,00ms do lado esquerdo confrontando com o terreno da casa n. 447; e nos fundos tem a medida de 11,00ms, onde confronta com o terreno da casa n. 430. À esta unidade autônoma corresponde uma fração ideal de 0,19496% no terreno do condomínio residencial, que é constituído pela Gleba n. 1, com a área total de 200.024,78m2, destacada da Chácara São Joaquim ou Lar São Joaquim, descrita na matrícula n. 78.106.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 191): Foi constatado que o imóvel possui sala com dois ambientes, um lavado, uma cozinha, escada em madeira, hall superior, uma suíte, dois quartos, um escritório e um banheiro, com piso frio no pavimento inferior e piso laminado de madeira.

Matrícula: 99.723 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 102 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 1015588-86.2017.8.26.0114, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP. Consta, na **AV.14, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0012198-94.2017.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta na **AV. 15, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 0010285-44.2019.5.15.0131 do TRT 15. Consta às fls. 515, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivado do processo nº 0013695-04.2022.8.26.0114 da 1ª Vara do Juizado Especial Cível de Campinas/SP. Consta às fls. 524, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado do processo nº 1015588- 86.2017.8.26.0114 da 7ª Vara Cível de Campinas/SP. **Débitos Condominiais**: a apurar.

CONTRIBUINTE: 3282500; Em pesquisa realizada em 06/10/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R$ 4.190,50. Compete ao arrematante a verificação sobre débitos fiscais posteriores ao período informado. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R$ 900.000,00, em agosto de 2022.

Débito da ação: R$ 306.547,95, em novembro de 2025, 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 juiz. 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, 6 de outubro de 2026.

Dra. Fernanda Silva Gonçalves,

Juíza de Direito