

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Eduardo Bigolin**, MM. Juiz de Direito da **9ª** 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: 0034430-63.2019.8.26.0114 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE SANTANDER, CNPJ: 00.083.987/0001-55, na pessoa do seu representante legal;

Executado: JOÃO TADEU GEMMA, CPF: 810.364.348-34, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, CNPJ: 09.555.452/0001-04, na pessoa da sua representante legal (credora fiduciária);
- **1ª VARA DO TRABALHO DE TRÊS RIOS/RJ**, autos n. 0010238-6.2014.5.01.0541;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP**, autos n. 0011260-78.2022.5.15.0093;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE VITÓRIA/ES**, autos n. 0000363-82.2014.5.17.0006;
- **12ª VARA DO TRABALHO DE VITÓRIA/ES**, autos n. 0000786-24.2015.5.17.001;
- **10ª VARA DO TRABALHO DE FORTALEZA/CE**, autos n. 0000611-78.2015.5.07.0010;
- **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1015072-74.2018.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **26/10/2026**, às **16:00hs**, e término em **29/10/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.357.293,65, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/10/2026**, às **16:01hs**, e término em **18/11/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.014.376,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

CASA NÚMERO "40" (QUARENTA), LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "COLINAS DE SANTANDER", EM CONSTRUÇÃO, NESTA CIDADE E 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, à rua Eliseu Teixeira de Camargo, sob número 1.070, composta por sala, dormitório, cozinha e banho, possuindo as seguintes áreas: REAIS COBERTAS - privativa de 33,92m², comum (lazer e serviços) de 26,99 m² e total de 60,91 m²; REAIS DESCOBERTAS - terreno (área de utilização exclusiva) com 1.705,00m², medindo e confrontando: 25,00 ms de frente para a via de acesso interno; 66,20ms pelo lado direito - de quem de dentro do imóvel olha para a via de acesso interno, com a casa 41; 65,00 ms do lado esquerdo, confrontando com a casa 39; e pelos fundos mede 27,00 mts, onde confronta com o Sistema de Lazer; privativa livre de terreno de 1.671,08m², comum de 469,3911m² e total de 2.174,3911m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.361778% (AV.11) no terreno, sendo a área de terreno ocupada pela edificação de 33,92 m². O terreno onde se assenta o condomínio residencial possui a área de 159.673,00m² e é constituído pela Gleba número "51", do quarteirão número 30.022 do cadastro municipal - descrito e caracterizado na matrícula nº. 63.193.

Consta do auto de avaliação (fls. 357-432): Imóvel situado na Rua Eliseu Teixeira De Camargo, 1070 – Casa 40 – Colinas de Santander, Campinas/SP. Área do Terreno = 1.705,00 m² (Matrícula) Área Construída = 487,19 m² (IPTU). Casa contendo Área Total Construída de 487,19 m², conforme IPTU 2026, com 3 pavimentos mais mezanino, garagem coberta, piscina, churrasqueira e com a divisão interna: Pavimento Inferior: Sala, lavatório, despensa, lavabo,

hall, adega, escritório. Térreo: Sala com lareira, sala de estar, sala de jantar, dormitório 1, lavabo 2, cozinha, área de serviço, despensa, quarto de empregada, wc empregada e sacada. Pavimento Superior: sala, suíte 1, suíte master com closet, dormitório 2, banheiro social e dormitório 3. Mezanino: sala e acesso ao telhado. Padrão construtivo superior. O Condomínio Colinas de Santander é composto unidade isoladas de habitação unifamiliar e lotes, com portaria, salões, quadra, churrasqueira, campo de futebol, quadra de tênis e área verde. Trata-se de região com padrão econômico e construtivo alto, com predominância de uso residencial multifamiliar.

Matrícula: 63.193 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (matrícula-mãe).

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 35 e 340 dos autos, bem como na **AV.14** da ficha complementar da matrícula. Consta no **R.05** da matrícula-mãe a **INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO**. Consta na **AV.01** da ficha complementar a existência de **SERVIDÃO DE PASSEGEM** para escoamento sanitário, conforme delimitação contida na matrícula, em favor de Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A. Consta no **R.09** da ficha complementar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco BVA S/A (atualmente pertencente a Gama-Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, conforme fls. 107-109). Consta na **AV.13** da ficha complementar **INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010238-6.2014.5.01.0541, da 1ª Vara do Trabalho de Três Rios/RJ. Consta na **AV.15** da ficha complementar **PENHORA** derivada dos autos n. 0011260-78.2022.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta na **AV.16** da ficha complementar **INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000363-82.2014.5.17.0006, da 6ª Vara do Trabalho de Vitória/ES. Consta na **AV.17** da ficha complementar **PENHORA** derivada dos autos n. 0000786-24.2015.5.17.0012, da 12ª Vara do Trabalho de Vitória/ES. Consta na **AV.18** da ficha complementar **INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000611-78.2015.5.07.0010, da 10ª Vara do Trabalho de Fortaleza/CE. Consta na **AV.19** da ficha complementar **PENHORA** derivada dos autos n. 1015072-74.2018.8.26.0100, da 28ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Débito fiduciário:** R\$51.442.809,75, atualizados até novembro de 2024, conforme fls. 178-179 dos autos. **Em que pese o bem possua alienação fiduciária vigente, foi deferida a conversão da penhora dos direitos para que passe a incidir sobre o próprio bem, ante a natureza *propter-rem* do débito exequendo, nos termos da r. decisão de fl. 340 dos autos.** Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 4313.13.95.0001.01046 (fl. 291); Em consulta realizada em 01/09/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 406.845,38. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 3.355.000,00, em junho de 2026.

Débito da ação: R\$ 281.900,59, em junho de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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.

Conforme r. decisão de fls. 457-459 dos autos, lances à vista sempre terão preferência sobre os lances a prazo.

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.

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 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.

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).

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.



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.

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.



Campinas/SP, 02 de setembro de 2026.

Dr. Eduardo Bigolin,

Juiz de Direito