

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.

Exequentes: 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;

1º Leilão

Início em **12/12/2025**, às **14:30hs**, e término em **15/12/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.026.274,88, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **15/12/2025**, às **14:31hs**, e término em **08/01/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 821.019,90, 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 138,040m²s; área comum real coberta (edificada) de 0,343m²s; área real total coberta (edificada) de 248,903m²s; área privativa de terreno (utilização exclusiva) de 253,00m²s; participação nas áreas comuns de terreno de 139,343m²s; participação na área global de terreno de 392,343m²s; 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.

Consta do laudo de avaliação (fls. 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 no andar superior, além de quintal com pequena edícula com churrasqueira e despesa, piscina (pequena) e duas vagas de garagem cobertas.

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

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 102 e 180 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. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 3282500 (fl. 222); Em pesquisa realizada em 09/06/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 74.686,88. Compete ao arrematante a verificação sobre débitos fiscais posteriores ao período informado. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

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.

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.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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 será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

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.

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, 12 de novembro de 2025.

Dra. Fernanda Silva Gonçalves,

Juíza de Direito