



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, **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: 0030933-76.1998.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CLOVIS ANTONIO CABRINO, CPF: 013.980.838-87;

Executados:

- **CONSTRUTORA VAICOM LTDA**, CNPJ: 52.748.902/0001-0, na pessoa de seu representante legal;
- **JOSE ANTONIO DA SILVEIRA**, CPF: 442.011.688-91;
- **SONIA INES MARTINAZZO DA SILVEIRA**, CPF: 204.141.378-68;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **JOSÉ CARLOS FRANCO – ESPÓLIO**, representando por sua Administradora provisória **ANA PAULA FRANCO DE SOUZA PIRES**, CPF: 266.114.628-80;
- **VINICIUS PELIÇARI GIMENES**, CPF: 276.298.968-08 (**compromissário**);
- **FRANCISCO MAURICIO COSTA DE ALMEIDA**, OAB/SP nº 125.445;
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos nº 1040297-88.2017.8.26.0114;
- **3ª VARA FEDERAL DE CAMPINAS/SP**, autos nº 5009198-71.2020.4.03.6105; 0000101-74.2016.4.03.6105; 0023778-36.2016.4.03.6105;
- **5ª VARA FEDERAL DE CAMPINAS/SP**, autos nº 0004179-53.2012.4.03.6105;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos nº 0077005-77.2005.8.26.0114;

Tel.: 3777-5942 | **E-mail:** Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

1º Leilão

Início em 28/09/2026, às 16:45hs, e término em 01/10/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 45.237.379,61, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 01/10/2026, às 16:46hs, e término em 21/10/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 27.142.427,76, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada, considerando a aplicação da depreciação de **50%** exclusivamente sobre a fração ideal penhorada (**80%**), permanecendo integralmente resguardada a quota-parte de **20%** pertencente ao terceiro compromissário (fl. 334), conforme art. 843, § 2º, do CPC.

Descrição do Bem:

UMA ÁREA DE TERRAS DESIGNADA “H1”, ORIUNDA DA SUBDIVISÃO DO REMANESCENTE DA ÁREA “H1”, QUE FOI DESMEMBRADA DA ÁREA “H”, LOCALIZADA NA LATERAL DIREITA DA RODOVIA DOS BANDEIRANTES (SP-348), SENTIDO INTERIOR-CAPITAL, NA PROJEÇÃO DOS KMS. 100+675,24M E 100 + 349,16M, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPINAS, COM A ÁREA TOTAL DE 186.953,502M2, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se no

ponto 79, localizado na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), de propriedade da DERSA, sentido interior-capital na projeção do Km. 100 + 349,16m, seguindo em linha reta 81°59'59"NW e distância de 141,32m até o ponto 78; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 8°4'43"SW e distância de 215,53m até o ponto 77; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 81°23'38"NW e distância de 204,00m até o ponto 74; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 47°13'14"NW e distância de 184,86m até o ponto 75; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 27°00'40"NW e distância de 143,52m até o ponto 76; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 46°38'12"NE e distância 43,94m até o ponto 68; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 83°25'05"NE e distância 52,35m até o ponto 67; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 47°26'12"NE e distância 133,06m até o ponto 66; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 42°23'51"NE e distância de 62,29m até o ponto 65; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 00°00'00"N e

distância de 36,00m até o ponto 64; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 12°10'17"NW e distância 52,17m até o ponto 63; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 05°00'47"NW e distância de 57,22m até o ponto 62; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 21°22'14"NW e distância de 49,40m até o ponto 61; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 75°57'50"SE e distância 16,49m até o ponto 60; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 43°09'09"SE e distância de 21,93m até o ponto 59; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 32°54'19"SE e distância de 20,25m até o ponto 58; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 66°02'15"SE e distância de 9,85m até o ponto 57; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 87°30'38"NE e distância de 23,02m até o ponto 56; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 41°11'09"SE e distância de 10,63m até o ponto 55; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 29°21'28"SW e distância de 18,36m até o ponto 54; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 14°02'10"SE e distância de 8,25m até o ponto 53; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 56°18'36"SE e distância de 18,03m até o ponto 52; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 32°44'07"SE e distância de 33,29m até o ponto 51; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 56°18'36"SE e distância de 18,03m até o ponto 50; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 58°40'17"SE e distância de 26,93m até o ponto 49; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 74°44'42"SE e distância de 22,80m até o ponto 48; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 79°41'43"SE e distância de 33,54m até o ponto 47; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 80°16'21"SE e distância 35,51m até o ponto 46; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 77°00'19"SE e distância 26,68m até o ponto 45; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 47°43'35"NE e distância de 14,87m até o ponto 44; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 75°04'07"NE e distância de 15,52m até o ponto 43; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 84°17'22"NE e distância de 10,05m até o ponto 42; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 73°48'39"SE e distância de 32,28m até o ponto 41; deflete à esquerda e segue em linha reta com rumo 87°36'51"NE e distância de 24,02m até o ponto 40; deflete à direita e segue em linha reta com rumo 90°00'00"NE e distância de 8,00m até o ponto 39; segue em linha reta com rumo 90°00'00"NE e distância de 3,65m até o ponto 38; sendo que do ponto 76 ao ponto 38, confronta com a área "H" remanescente, de propriedade da Construtora Vaicom Ltda.; segue em curva à direita com distância desenvolvida de 214,85m até o ponto 3; segue em curva à direita com distância desenvolvida de 75,90m até o ponto 79, ponto inicial do presente memorial, sendo que do ponto 38 ao ponto 79 confronta com o limite da faixa de domínio da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) de propriedade da DERSA, perfazendo assim uma área superficial de 186.953,502m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.955/1.984): ÁREA de terras designada "H1", oriunda da subdivisão do remanescente da área "H1", desmembrada da área "H", localizada na lateral direita da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), sentido Interior-Capital, na projeção dos KM 100+675,24m e 100+ 349,16m, neste município e Comarca de Campinas, com área total bruta de 186,953,502m² (Objeto desta avaliação). [OBS: Dessa dimensão de área da Gleba, será deduzida a largura da faixa de preservação legal do Gasoduto]

Matrícula nº: 99.142 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 334 dos autos, bem como **AV. 06** da matrícula. Consta no **R. 04 COMPROMISSO**, a Construtora Vaicom Ltda, ora executada **COMPROMISSOU** uma parte ideal correspondente à **10%** do imóvel desta matrícula à Vinicius Peliçari Gimenes. Consta no **R. 05 COMPROMISSO**, a Construtora Vaicom Ltda, ora executada **COMPROMISSOU** uma parte ideal correspondente à **10%** do imóvel desta matrícula à Vinicius Peliçari Gimenes. Consta na **AV. 07 PENHORA**, derivada dos autos nº 1040297-88.2017.8.26.0114, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP. Consta na **AV. 08 ARRESTO**, derivada dos autos nº 5009198-71.2020.4.03.6105, da 3ª Vara Federal de Campinas/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA**, derivada dos autos nº 0000101-74.2016.4.03.6105, da 3ª Vara Federal de Campinas/SP. Consta na **AV. 12 PENHORA**, derivada dos autos nº 0004179-53.2012.4.03.6105, da 5ª Vara Federal de Campinas/SP. Consta na **AV. 13 PENHORA**, derivada dos autos nº 0077005-77.2005.8.26.0114, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP. Consta às fls. 1355/1359 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0000101-74.2016.4.03.6105, da 3ª Vara Federal de Campinas/SP. Consta às fls. 1363/1367 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0023778-36.2016.4.03.6105, da 3ª Vara Federal de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: INCRA: 624047.014311-9; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 42.900.000,00, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 10.380.012,77, em outubro de 2021., a ser atualizado até a data da arrematação.

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

Os débitos de natureza *propter rem*, incluindo as despesas condominiais objeto desta execução e eventuais outras pendentes até a data da arrematação, sub-rogam-se no preço do leilão, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, conforme r. decisão de fls. 2.102/2.103 dos autos.



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.

❗ **Observação:** 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.

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

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.

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).

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.

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.

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, 25 de julho de 2026.

Dr. Marcos Hideaki Sato

Juiz de Direito