4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Fabio Varlese Hillal**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 0008590-12.2023.8.26.0114 – Cumprimento de sentença.

Exequente: NAI CAMPINAS PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ: 13.526.315/0001-19, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **MARY NILCE CLEMENTE,** CPF: 249.227.698-89;
- **CLARA ELIZA CLEMENTE,** CPF: 669.943.818-20;

Interessados:

- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PENTAR ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA,** CNPJ: 20.338.533/0001-95, na pessoa de seu representante legal;
- **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A,** CNPJ: 58.487.141/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

1º Leilão

Início em 16/11/2026, às 17:00hs, e término em 19/11/2026, às 17:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 340.232,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 19/11/2026, às 17:01hs, e término em 10/12/2026, às 17:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 204.139,46, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA FRAÇÃO IDEAL DE 0,27472527% OU 48,6859MS2 DO TERRENO SITUADO A RUA ENGENHEIRO AUGUSTO FIGUEIREDO que assim se descreve e caracteriza: Gleba I com a área de 17.722,02ms2 medindo 4,93ms mais 10,05ms mais 8,08ms e mais 117,55ms de frente pela rua Engenheiro Augusto Figueiredo, lado direito 114,85ms mais 18,15ms onde confronta com a faixa do adutor 5,09ms em chanfro na confluência da rua em questão com a faixa do adutor do lado esquerdo 10,13ms em curva mais 95,60ms e mais 16,10ms pelo novo alinhamento da Avenida Jorge Tibiriçá e fundos 20,00ms mais 20,00ms mais 20,00ms mais 20,00ms mais 51,09ms onde confronta com a faixa reservada para desvios da C.P.F.L., correspondendo a esta fração ideal ao **APARTAMENTO de n.º 44 BLOCO I do CONJUNTO RESIDENCIAL ANA PAULA,** após áreas reais, área útil (real) de 56,9300ms2 área comum coberta (real) de 17,2031ms2, área comum descoberta (real) de 13,2968ms2 área comum total (real) de 30,4999ms2 e área total (real) de 87,4299ms2. A área de construção (equivalente), área útil (de construção) de 56,9300ms2, área coberta (de construção) de 15,8515ms2, área comum descoberta (de construção) de 3,3242ms2 área comum total (de construção) de 19,1757ms2, área total (de construção) de 76,1057ms2 cabendo ao Apartamento uma Vaga indeterminada para guarda de um veículo no condomínio. Consta na **AV. 4 RE-RATIFICAÇÃO,** as medidas descritas do terreno, para ficar constando que, do lado direito, o correto é, mais 18,51m,e não 18,15m, como constou, quando da tomada de notas.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 259/261) Por tratar-se de apartamento em condomínio, há 01 (uma) vaga de garagem, característica padrão para empreendimentos da região. Este elemento será considerado na avaliação. O apartamento avaliado encontra-se em estado regular de conservação e benfeitorias, não possuindo diferenças significativas para a média de conservação e qualidade de benfeitorias dos apartamentos locais. Os pisos da cozinha e banheiro aparentam ser de padrão mais recente que o restante das benfeitorias locais.

Matrícula: 57.963 da 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 147/148 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **AV. 10 CAUÇÃO**, a executada Clara Eliza Clemente, deu em caução o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do § 1 do artigo 38 da Lei 8.245/91, para garantia do referido Contrato de Locação, no qual consta como locadoras Pentar Administradora e Incorporadora Ltda e Levian Participações e Empreendimentos S.a.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Clara Eliza Clemente.

Avaliação: R$ 340.000,00, em junho de 2026.

Débito da ação: R$ 142.409,00, em julho de 2025, 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

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.

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

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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 12 (doze) 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.

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 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).

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 arrependimento 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, 30 de setembro de 2026.

Dr. Fabio Varlese Hillal

Juiz de Direito