7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A **Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima,** MMa. Juíza de Direito da 7ª 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: 4025693-13.2013.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONEXÃO FOMENTO MERCANTIL LTDA., CNPJ: 07.475.584/0001-09, na pessoa do seu representante legal;

Executado: FABRICIO CUNHA RIGITANO, CPF: 178.916.428-18;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **CONDOMINÍO RESIDENCIAL JARDINS DE NOTRE DAME,** CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A,** CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** autos n. 0000524-16.2013.5.15.0093;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP,** autos n. 0000838-59.2013.5.15.0093; 0000673-12.2013.5.15.0093;
- **8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.** autos n. 1024545-47.2015.8.26.0114;
- **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP,** autos n. 4025693-13.2013.8.26.0114;

1º Leilão

Início em **07/07/2025**, às **14:00hs**, e término em **10/07/2025**, às **14:00hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 70.705,84; LOTE 2 - R$ 70.705,84, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/07/2025**, às **14:01hs**, e término em **31/07/2025**, às **14:00hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R$ 42.423,50; LOTE 2 - R$ 42.423,50, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE 1 - VAGA DE GARAGEM SOB NO. "3-C" (TRÊS C), LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "JARDINS DE NOTRE DAME", (AV.05), COM FRENTE PARA O CAMINHO DE SERVIDÃO DOIS, N. 40, ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS E 1a CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁ-RIA, vaga está com área útil de 10,1250 ms2, área comum de 9,1450 ms2, área total de 19,2700 ms2, e mais a fração ideal de 0,0210% no terreno do condomínio, constituído por uma área com 20.240,00 m2, destacada da gleba "A" do imóvel denominado Fazenda Maria Amélia, que, por sua vez, é resultante da unificação dos remanescentes da Chácara Santa Ercilia e da Chácara da Lapa, descrito e caracterizado na matrícula n. 31.493.

Consta do laudo de avaliação (fls. 476/500): Feita a vistoria, verificou-se a divergência entre a numeração demarcada no piso e a constante da matrícula. De acordo com a planta aprovada perante a Municipalidade, **TEMOS QUE AS VAGAS APONTADAS PELO EXECUTADO, SERIAM DUAS VAGAS "12-C**", conforme cópia de parte da planta, na sequência e demarcação em solo. Narra o i. perito que de forma a dirimir a dúvida, contatou, por e-mail, o 1º. Cartório de Registro de Imóveis, para que fosse esclarecida a divergência. Na data de 07/10/20, através de contato telefônico, efetuado pelo Sr. MARLON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR, segue narrando, que foi informado que a mudança de nomenclatura se deu na especificação do Condomínio. Portanto, a nomenclatura da vaga está correta e o posicionamento é o constante da planta aprovada.

Matrícula: 102.172 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 187/191 dos autos. Consta, na **AV.01, SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA,** sobre o terreno do Condomínio, em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A, destinada à execução de obras da subadutora central**.** Consta, na **AV.04,** que nos termos do instrumento particular de rerratificação, acompanhado dos projetos substitutivos aprovados pela Municipalidade, houve alteração no projeto de construção do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, sem ter havido, contudo, qualquer modificação nas áreas e fração ideal da unidade autônoma objeto desta ficha complementar/matrícula. Consta, no **R.10, INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA** convencional, tendo por objeto o imóvel desta matrícula. Consta, na **AV.11, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000524-16.2013.5.15.0093, da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000838-59.2013.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.15, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000673-12.2013.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.16, ARROLAMENTO DE BENS** realizado sobre os bens e direitos de Fabrício Cunha Rigitano. Consta dos autos, fls. 517, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1024545-47.2015.8.26.0114, da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. Consta dos autos, fls. 555, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 4025693-13.2013.8.26.0114, da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Consta dos autos, fls. 347/348, a r. decisão que autorizou a penhora das vagas de garagens, sob a aplicação da Súmula 449 do STJ.** Consta dos autos, fls. 694/721, **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO,** que vedam a alienação de parte acessória de sua unidade a terceiros não condôminos, de modo que, **A ALIENAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM DEVE SER RESTRITA APENAS AOS CONDÔMINOS,** nos termos da cláusula 9ª, parágrafo 3º da Convenção de Condomínio e art. 1.331, § 1º do CC. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais,** competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 52.200,00, em setembro de 2020.

LOTE 2 - VAGA DE GARAGEM SOB NO. "4-C" (QUATRO C), LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO CONDOMINIO RESIDENCIAL "JARDINS DE NOTRE DAME",(AV.05), COM FRENTE PARA O CAMINHO DE SERVIDÃO DOIS, N. 40, ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CAMPINAS E 1A CIRCUNSCRIÇÃO

IMOBILIÁRIA, vaga esta com área útil de 10,1250 ms2, área comum de 9,1450 ms2, área total de 19,2700 ms2, e mais a fração ideal de 0,0210% no terreno do condomínio, constituído por uma área com 20.240,00 m2, destacada da gleba "A" do imóvel denominado Fazenda Maria Amélia, que, por sua vez, é resultante da unificação dos remanescentes da Chácara Santa Ercilia e da Chácara da Lapa, descrito e caracterizado na matricula n. 31.493.

Consta do laudo de avaliação (fls. 476/500): Feita a vistoria, verificou-se a divergência entre a numeração demarcada no piso e a constante da matrícula. De acordo com a planta aprovada perante a Municipalidade, **TEMOS QUE AS VAGAS APONTADAS PELO EXECUTADO, SERIAM DUAS VAGAS "12-C", CONFORME CÓPIA DE PARTE DA PLANTA, NA SEQUÊNCIA E DEMARCAÇÃO EM SOLO**. Narra o i. perito que de forma a dirimir a dúvida, contatou, por e-mail, o 1º. Cartório de Registro de Imóveis, para que fosse esclarecida a divergência. Na data de 07/10/20, através de contato telefônico, efetuado pelo Sr. MARLON ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR, segue narrando, que foi informado que a mudança de nomenclatura se deu na especificação do Condomínio. Portanto, a nomenclatura da vaga está correta e o posicionamento é o constante da planta aprovada.

Matrícula: 102.173 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 187/191 dos autos, bem como na **AV**. **17** da matrícula. Consta, na **AV.01, SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA,** sobre o terreno do Condomínio, em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A, destinada à execução de obras da subadutora central**.** Consta, na **AV.04,** que nos termos do instrumento particular de rerratificação, acompanhado dos projetos substitutivos aprovados pela Municipalidade, houve alteração no projeto de construção do Condomínio Residencial Jardins de Notre Dame, sem ter havido, contudo, qualquer modificação nas áreas e fração ideal da unidade autônoma objeto desta ficha complementar/matrícula. Consta, no **R.10, INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA** convencional, tendo por objeto o imóvel desta matrícula. Consta, na **AV.11, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000524-16.2013.5.15.0093, da 2ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000838-59.2013.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.15, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000673-12.2013.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.16, ARROLAMENTO DE BENS** realizado sobre os bens e direitos de Fabrício Cunha Rigitano. Consta dos autos, fls. 517, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1024545-47.2015.8.26.0114, da 8ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. Consta dos autos, fls. 555, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 4025693-13.2013.8.26.0114, da 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Consta dos autos, fls. 347/348, a r. decisão que autorizou a penhora das vagas de garagens, sob a aplicação da Súmula 449 do STJ.** Consta dos autos, fls. 694/721,

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO, que vedam a alienação de parte acessória de sua unidade a terceiros não condôminos, de modo que, **A ALIENAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM DEVE SER RESTRITA APENAS AOS CONDÔMINOS**, nos termos da cláusula 9ª, parágrafo 3º da Convenção de Condomínio e art. 1.331, § 1º do CC. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais,** competindo ao arrematante a verificação junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 52.200,00, em setembro de 2020.

Débito da ação: R$ 249.354,00, em fevereiro de 2024, 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 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.

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 elas 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.

Campinas, 27 de maio de 2025.

Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima,

Juíza de Direito