

10ª VARA CÍVEL 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: 1023205-92.2020.8.26.0114 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: PERSPECTIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 08.569.082/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **SMG SALDANHA ACADEMIA LTDA**, CNPJ: 08.034.127/0001-33, na pessoa de seu representante legal;
- **MARIA APARECIDA MOREIRA SALDANHA**, CPF: 259.701.818-03;
- **PAULO RICARDO PERINI SALDANHA**, CPF: 393.588.798-15;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA HOME EQUITY**, CNPJ: 17.334.148/0001-65, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **GPBR PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 15.664.649/0001-84, na pessoa de seu representante legal (**credor**);
- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal;
- **MILTON EMILE HANNA**, OAB/SP: 124.954;
- **10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS**, autos nº 0004807-46.2022.8.26.0114;

1º Leilão

Início em 27/07/2026, às 16:15hs, e término em 30/07/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.263.045,30, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/07/2026, às 16:16hs, e término em 20/08/2026, às 16:15hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.131.522,65, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 09) SOBRE UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO À RUA DOS JACARANDÁS, Nº 279, NESTA CIDADE E COMARCA DE VALINHOS, com a área total construída de 524,88m² (residência pavimento térreo com 232,90m², residência pavimento superior com 199,30m², dependência pavimento térreo com 30,25m², dependência pavimento inferior com 30,25m² e piscina com 32,18m²), tudo edificado no lote nº “31”, da quadra “C”, do loteamento denominado “CHÁCARA FLORA”, cujo terreno possui as seguintes medidas e confrontações: 15,33m de frente para o balão de retorno da Rua dos Jacarandás; 46,80m à direita (de quem do imóvel olha para o referido balão de retorno da Rua dos Jacarandás), confrontando com o sistema de lazer; 79,20m à esquerda, confrontando com o lote nº “30”; e no fundo nas extensões de 60,00m com as Chácaras das Nações e 24,00m com a Rua Campos Salles, encerrando a área de 2.927,42m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 951/955)

Matrícula: 17.698 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 872, bem como nas **AVs. 12, 13 e 14 da matrícula**. Consta na **AV. 09, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity. Consta nos autos, fls. 976/983, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 67.796,35, para março de 2026. o arrematante se sub-rogará na posição contratual do fiduciante perante o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Home Equity, assumindo as parcelas vincendas até a quitação integral, nos termos da Lei nº9.514/1997, conforme r. decisão fls. 1.043/1.046. Consta, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0004807-46.2022.8.26.0114 da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 21559/00 setor 5993; em pesquisa realizada em maio de 2026, há débitos fiscais no valor total de R\$ 20.624,63. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

Avaliação: R\$ 2.210.232,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 2.045.810,80, em dezembro 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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação, conforme r. decisão de fls. 962/964.

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:



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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 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:** Consta, Agravo de Instrumento nº2342615-24.2025.8.26.0000, interposto pelos fiadores no TJSP contra a decisão de fls. 918, e a Ação Declaratória de Nulidade nº 1007020-37.2024.8.26.0114, em trâmite neste Juízo, cujo objeto, a validade da fiança que originou o título executivo, guarda relação direta com a legitimidade da penhora.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 22 de maio de 2026.

Dra. Fernanda Silva Gonçalves

Juíza de Direito