

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: 1035611-19.2018.8.26.0114 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BAIRRO ALTO, CNPJ: 05.042.143/0001-80, na pessoa de seu Procurador Legal;

Executado:

- **SOARES CARNEIRO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, na pessoa de seu representante legal;
- **RODRIGO SOARES LUZITANO CARNEIRO**, CPF: 330.342.147-15;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos nº 3128/97, 114.01.1997.041489-0;

1º Leilão

Início em 12/01/2026, às 15:30hs, e término em 15/01/2026, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 120.833,24, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 15/01/2026, às 15:31hs, e término em 05/02/2026, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 72.499,94, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA CASA Nº 48 – BLOCO “M”, com a área privativa de construção de 58,9900 m², participação nas áreas de uso comum de 6,2805 m², totalizando a área construída de 65,2705 m² (ou 0,649351% do total construído), sendo que a construção ocupará a área total do terreno privativo da casa (30,62 m²), terreno esse com as seguintes medidas e confrontações: mede 4,90 metros de frente para o passeio de pedestres; igual medida nos fundos onde divide com a área de lazer; por 6,25 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo pelo lado direito de quem do passeio de pedestres olha para imóvel com o terreno da casa 49, e pelo lado esquerdo com o terreno da casa 47 e área de lazer; encerrando a área total de 30,62 m², cabendo a essa unidade autônoma, a participação de 103,309545 m² nas áreas de uso comum, perfazendo assim, a fração ideal correspondente a 133,929545 m², ou 0,6493506% no terreno do condomínio.

Informações dos Laudos de Avaliações (fls.848/853):

Matrícula: 74.397 do 2ª Cartório Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 809/810 dos autos, bem como na **AV. 578** da matrícula. Consta na **R. 94 e 96, HIPOTECA JUDICIAL** derivada dos autos nº 3128/97 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP. Consta na **AV. 299 PENHORA** derivada dos autos 114.01.1997.041489-0 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 3234.14.01.0001.00001 (área maior); Em pesquisa realizada em outubro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 842.310,42. Conforme manifestação de fls. 906 dos autos, o bem constricto ainda não possui Habite-se, de forma que o IPTU do Condomínio ainda não foi individualizado, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 110.000,00, em julho de 2023.

Débito da ação: R\$ 129.079,26, em maio 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Campinas/SP, 24 de outubro de 2025.

Dra. Vanessa Miranda Tavares de Lima

Juiza de Direito