

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: 1002025-30.2014.8.26.0114 – Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE, CNPJ: 17.164.793/0001-87, por seu representante legal;

Executado: PRISCILLA GUIMARÃES FINASI, CPF: 258.526.818-73;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA**, CNPJ: 04.527.335/0001-13, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário cessionário**);

1º Leilão

Início em 02/03/2026, às 16:45hs, e término em 05/03/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 393.208,93, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 05/03/2026, às 16:46hs, e término em 26/03/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 235.925,35, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

DIREITOS AQUISITIVOS, DERIVADOS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 56, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DA TORRE 2, NO CONDOMÍNIO VISIONE RESIDENCE, com entrada pela Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo nº 357, na cidade de Campinas/SP, com as seguintes áreas: privativa total de 52,110m², uso comum de 43,135m²; real total de 95,245m² e fração ideal de 0,001683, no terreno.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 269/274): A região é caracterizada como comercial e residencial, com toda a infraestrutura desenvolvida, com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede de telefonia, linhas de transporte público municipal, serviço de coleta de lixo, tv a cabo, internet. Não existem fatores que desvalorizam a região tais como deslizamentos, alagamento e erosão.

Matrícula nº: 200.583 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 178 e 493 dos autos, bem como **AV. 10** da matrícula. Consta no **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. Consta na **AV. 07 CESSÃO DE CRÉDITOS ORIUNDOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Empresa Gestora de Ativos – EMGEA. Consta na fl. 488 **DEMONSTRATIVO DE DÉBITO** apresentado pela empresa cessionária do credor fiduciário Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, no valor total de R\$ 430.493,82, em março de 2024.

CONTRIBUINTE nº: 3441.34.11.0780.02032; em pesquisa realizada em dezembro de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 24.539,89. **DEPOSITÁRIO:** Priscila Guimarães Finasi.

Avaliação: R\$ 282.380,00, em maio de 2020.

Débito da ação: R\$ 104.461,31, em outubro de 2021, 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

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. 577/578 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.

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 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, 28 de janeiro de 2026.

Dr. Marcos Hideaki Sato

Juiz de Direito