

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

O **Dr. Fábio 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: 0050143-16.1998.8.26.0114 – Execução de título extrajudicial

Exequente: WAINE DE FREITAS QUEIROZ, CPF: 041.916.128-75;

Executado: SANDRA REGINA DE OLIVEIRA, CPF: 025.014.408-54;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **MARGARETH APARECIDA DE OLIVEIRA BOSCHETTI**, CPF: 054.610.448-75, e seu cônjuge, **WAGNER DIMAS BOSCHETTI**, CPF: 054.610.448-75;
- **PAULO SÉRGIO DE JESUS**, CPF: 137.924.378-56, e seu cônjuge, se casado for;
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos n. 0012027-71.2017.8.26.0114;

1º Leilão

Início em **24/11/2025, às 15:00hs**, e término em **27/11/2025, às 15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.052.427,67, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

2º Leilão

Início em **27/11/2025, às 15:01hs**, e término em **17/12/2025, às 15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 841.942,14, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas na fração ideal do coexecutado, preservando a fração ideal do coproprietário alheio a execução, nos termos do art. 843, § 2º do CPC. (fls. 1012)

Descrição do Bem

LOTE DE TERRENO SOB N°19 DA QUADRA D, DA VILA PROGRESSO, medindo 10,00ms de frente para a Avenida 1 e, 10,20ms nos fundos, por 39,50ms de um lado e 36,70ms do outro lado, confrontando em seu todo com os lotes 18 e 20, com área total de 384,80m2, neste 3º Subdistrito 3ª Circunscrição Imobiliária.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 793/820): atualmente, o imóvel possui edificações as quais podem ser separadas em 4 partes: 3 salas comerciais a frente e 1 edícula aos fundos do imóvel. Portanto, na fachada do imóvel é possível observar, dentro deste mesmo imóvel, a identificação de numeração de rua de três unidades (salas comerciais) diferentes: N° 225, N° 227 e N° 229. Já dentro do imóvel, em uma porção a frente onde é possível estacionar carros, há ainda de mais uma porta, que leva a um corredor com acesso aos fundos do imóvel, sob a numeração também N° 229, finalizando a existência de 4 instalações dentro do mesmo imóvel.

Transcrição: 60.617 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 712 dos autos. Consta da transcrição, **USUFRUTO VILATÍCIO** em favor de Mário de Oliveira e Irma Frediricci de Oliveira. Consta dos autos, fls. 317-322/922, a informação do óbito dos usufrutuários. Consta dos autos, fls. 684/696, instrumento particular de cessão de direitos firmado pela executada e coproprietária

em favor de Paulo Sérgio de Jesus. Consta dos autos, fls. 707/707, a r. decisão que declarou fraude à execução com relação a alienação mencionada anteriormente. Consta dos autos, fls. 793/820, informação a respeito de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Consta dos autos, fls. 933, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 0012027-71.2017.8.26.0114, da 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 3441.62.43.0064.01001; em pesquisa realizada em outubro/2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 78.581,34. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 933.000,00, em janeiro de 2023.

Débito da ação: R\$ 692.284,73, em janeiro 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 **depósito judicial**.

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, 22 de outubro de 2025.

Dr. Fábio Varlese Hillal

Juiz de Direito