

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

O **Dr. Paulo César Batista dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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: 0016484-10.2021.8.26.0114 – Despesas Condominiais.

Exequentes:

- **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL OURO VERDE**, CNPJ: 00.406.341/0001-61, na pessoa do seu representante legal;
- **BRUNO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ: 19.215.418/0001-44, na pessoa do seu representante legal;

Executado: SERRA CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., CNPJ: 48.840.524/0001-17, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL**, CNPJ: 26.994.558/0001-23, na pessoa do seu representante legal (credor hipotecário);
- **PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL – 3ª REGIÃO**
- **5ª VARA FEDERAL ESPECIALIZADA EM EXECUÇÃO FISCAL DE CAMPINAS/SP**, autos nº 2005.61.05.0039350-3; 2008.61.05.0075858-0; 2007.61.05.145182-1;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP**, autos nº 0007700-47.1993.5.15.0093;
- **12ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP**, autos nº 0243900-32.2005.5.15.0131;

1º Leilão

Início em **04/11/2026**, às **16:15hs**, e término em **11/11/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 254.565,61, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **11/11/2026** às **16:16hs**, e término em **02/12/2026** às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 152.739,37, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO N. 21, BLOCO 22, LOCALIZADO N 2º PAVIMENTO DO CONJUNTO RESIDENCIAL OURO VERDE, SITUADO NA AVENIDA COCYARA Nº 1.101, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas: útil de 57,0000m²; comum de 7,712314m²; total de 64,712314m² e uma fração ideal de 74,556768m² ou 0,218340% no terreno onde se acha edificado o Condomínio. Ao apartamento acha-se vinculado o Box de Garagem n. 033.

Matrícula: 126.833 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 94 dos autos, bem como na **AV.11** da matrícula. Consta, no **R.01, HIPOTECA** em favor da União Federal. Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos nº 2005.61.05.0039350-3, da 5ª Vara Federal Especializada em Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta, na **AV.04, PENHORA** derivada dos autos nº 2008.61.05.0075858-0, da 5ª Vara Federal Especializada em Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos nº 2007.61.05.145182-1, da 5ª Vara Federal Especializada em Execução Fiscal de Campinas/SP. Consta, na **AV.06, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0007700-47.1993.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.08, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0243900-32.2005.5.15.0131, da 12ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta, na **AV.10, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0007700-47.1993.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

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

Avaliação: R\$ 230.000,00 em maio de 2024.

Débito da ação: R\$ 82.172,71, 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, 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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, 16 de setembro de 2026.

Dr. Paulo César Batista dos Santos,

Juiz de Direito



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo nº 0016484-10.2021.8.26.0114

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro devidamente matriculado na JUCESP sob o nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma www.leilaovip.com.br, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., prestar esclarecimentos sobre manifestação.

O Exequente questionou através de manifestação fls. 335-339 acerca da omissão sobre os débitos condominiais e erro material.

Quanto ao primeiro ponto, consta no edital expressamente acerca dos débitos condominiais no tópico "Pendências" como podemos observar:

 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.

Quanto ao segundo ponto, merece acolhimento a insurgência do Exequente, há erro material quanto ao nome da sociedade de advogados, dessa forma será prontamente publicada permanecendo inalterados os outros itens do edital ficando desde já intimadas as partes exequentes e executadas, bem como todo o rol de interessados.

PUBLICADO	CORRETO
Exequentes: BRUNO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS , CNPJ: 19.215.418/0001-44, na pessoa do seu representante legal;	Exequentes: BRENO PINHEIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS , CNPJ: 19.215.418/0001-44, na pessoa do seu representante legal;



VPL



CARBUY



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



Desta forma roga pela manutenção das datas já previamente homologadas, tendo em vista a ausência de fatos supervenientes que ensejem nulidade do certame.

Por fim, colocamo-nos inteiramente à disposição ao que for necessário e aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de estima e apreço.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 9 de outubro de 2026.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Pietra Chaves Lages Albuquerque Costa
OAB/SP nº 513.277



VPL

vip
leilões



CARBUY

VIA
CONCESSIONÁRIA

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br