

**10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**

O **Dr. Fernanda Silva Goncalves**, 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0048948-54.2002.8.26.0114 – Execução**

**Exequente:**

- **JOÃO DE DEUS VIANNA COTRIM**, CNPJ: 02.339.879/0001-26, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **FLAVIO GRASSANO JORGE**, CPF: 158.436.958-24
- **ANTONIO DE CASTRO**, CPF: 240.491.828-15;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP;**

**1º Leilão**

Início em 28/04/2025, às 14:00hs, e término em 05/05/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 378.908,29, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 05/05/2025, às 14:01hs, e término em 29/05/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 227.344,98, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**LOTE DE TERRENO DESIGNADO PELO NÚMERO 03 (TRÊS), LOCALIZADO NA QUADRA S DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM MONTE BELLO,** situado no 1º Subdistrito e 1ª Circunscrição Imobiliária desta cidade e comarca de Campinas, medindo 31,00 metros de frente para a Rua 02; 45,36 metros pelo lado direito com o lote 02; 32,70 metros de fundos, com a Rua 03 e finalmente 34,93 metros pelo lado esquerdo, com o lote 04, encerrando essas medidas a área total de 1.244,34 m².

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 508-524):** Endereço Rua Elisa Porto, nº 81 – Bairro Vila Jardim Monte Bello – Campinas-SP. Possui edificação (casa) com sala, cozinha/copa, três dormitórios, sendo um suíte, banheiro social; fora do corpo da casa um dormitório e um banheiro

**Matrícula:** 74.012 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 232 dos autos bem como na **AV. 03** da matrícula.

**CONTRIBUINTE:** Código Cartográfico nº 4111.3313.0043.01001; Em pesquisa realizada em março de 2025, **constam débitos fiscais** no total de R\$ 532,65 em dívida ativa. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 352.240,00, em maio de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 329.528,46, em dezembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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](http://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.

## 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](http://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, 10 de março de 2025.

**Dr. Fernanda Silva Goncalves**

Juiz de Direito