

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

O Dr. **Fernanda Silva Goncalves**, MM. Juiz de Direito da 10^a 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: 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

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.

! **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.

① 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