

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A **Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves**, MMa. Juíza de Direito da 6ª 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: 0017128-36.2010.8.26.0114 – Despesas Condominiais.

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA SERRA DAS CABRAS, CNPJ: 04.675.581/0001-12, na pessoa do seu representante legal;

Executado: FLÁVIA DE CASTRO GUIMARÃES, CPF: 082.761.848-47;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **LAJEADO PARTICIPAÇÕES E AGROPECUÁRIA LTDA**, CNPJ: 65.949.422/0001-53, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **17/01/2025**, às **14:30hs**, e término em **22/01/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 982.336,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

2º Leilão

Início em **22/01/2025**, às **14:31hs**, e término em **12/02/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 589.402,11, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (FLS. 199/210) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O LOTE 120, DO LOTEAMENTO RURAL DENOMINADO VALE DAS CABRAS, LOCALIZADO À LATERAL DIREITA DA ESTRADA MUNICIPAL CAM-245, SENTIDO CAMPINAS-MORUNGABA, NO DISTRITO DE JOAQUIM EGÍDIO, MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPINAS, iniciando no marco denominado 596, localizado na divisa 119, junto ao caminho 11; deste marco segue confrontando com o Lote 19, no azimuth 028°55'06", e a distancia de 201,01 metros, até o marco 177, na cerca de divisa da Estrada Municipal CAM-245; deste marco deflete à direita e segue no azimuth 131°10'03" e a distancia de 41,35 metros, até o marco 178; deste marco deflete à esquerda e segue no azimuth 117°15'52" e a distancia de 42,76 metros, até o marco 179; deste marco deflete à esquerda e segue azimuth 104°12'55" e a distancia de 18,11 metros até o marco 180, divisa do Lote 128, confrontando do marco 177; até aqui com a Estrada Municipal CAM245; deste marco deflete à direita e segue confrontando com os Lotes 128 e 121 no azimuth 214°13'18" e a distancia de 255,32 metros até o marco 599, junto ao caminho 11; deste marco deflete à direita e segue em curva na distancia de 60,14 metros até o marco 500; deste marco deflete à direita e segue no azimuth 337°09'32" e a distancia de 35,31 metros até o marco 596, início da descrição, encerrando-se a área de 20.211,00 m²

Matrícula: 100.637 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 244 dos autos digitais, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta, no **R.02, SERVIDÃO DE PASSAGEM, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO**, sobre uma parte do imóvel objeto desta matrícula, abrangendo a área de 505,16m² em favor ou proveito do imóvel da mat. 108.987, de propriedade de Associação dos Amigos a Serra das Cabras. Consta dos autos, fls. 199/210, **instrumento particular de compromisso de venda e compra** firmado entre a proprietária registral, Lajeado Participações Agropecuárias LTDA, e a executada, tendo por objeto o imóvel da mat. 100.637 do 2º CRI de Campinas/SP. Consta dos autos, fls. 271, **declaração de quitação expedida pela proprietária registral**, afirmando que citado compromisso acha-se quitado. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: NIRF: 5683055-6; INCRA 636061043494-9 (fl. 200); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante o órgão competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 973.079,00, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 334.726,42, em outubro de 2024, 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.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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/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 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Campinas, 04 de dezembro de 2024.

Dra. Maria Raquel Campos Pinto Tilkian Neves,

Juíza de Direito