10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

A **Dra. Fernanda Silva Gonçalves,** MMa. Juíza 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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0002826-84.2019.8.26.0114 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO CHACARA GUARARAPES, CNPJ: 59.013.821/0001-05, na pessoa de seu representante legal;

Executada: SANDRA PEREIRA DA SILVA, CPF: 850.166.756-00;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal **(credor fiduciário);**
- **JOSE THIAGO CAMARGO BONATTO,** OAB/SP: 239.116;

1º Leilão

Início em **11/12/2026**, às **11:00hs**, e término em **14/12/2026**, às **11:00hs.**

LANCE MÍNIMO: R$ 217.865,73, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/12/2026**, às **11:01hs**, e término em **11/01/2027**, às **11:00hs**,

LANCE MÍNIMO: R$ 108.932,86, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 14), SOBRE UM APARTAMENTO Nº 32 DO 3º ANDAR (BLOCO B) DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CHÁCARA GUARARAPES, NESSA CIDADE E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO, LOCALIZADO À RUA PROJETADA Nº 3 – BAIRRO TAQUARAL, composto de: sala de estar-jantar, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área privativa de 45,40 m2, área comum de 3,36574 m2, área total de 48,76574 m2, mais uma parte ideal de 44,0478 m2 ou 0,48942% no todo do terreno do conjunto com a área total de 9,000,00 m2, medindo na divisa com a Rua Projetada 202,00m, na divisa da Cia. Mogiana 122,00m, na divisa com Dr. Helmut Paulo Krug, por uma linha quebrada, respectivamente 23,50m e 42,70m, na divisa com o córrego Água Suja, mede 10,00m e na divisa com Judith Mercedes Santos Neto e seu marido, mede 27,70m. Vincula se ao apartamento o Box de Garagem Nº 66, com uma área de 12,00m2.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 226/246): O empreendimento Condomínio Edifício Chácara Guararapes possui portaria exclusiva, com entrada para pedestres com portão de segurança, bem como entrada de veículos controlado portão eletrônico. O condomínio possui praticamente somente uma rua, a qual se bifurca próximo ao seu termino, com blocos de apartamentos à esquerda e à direita (após a bifurcação). Atrás dos blocos à esquerda, existe um corredor largo com um paisagismo e uma área verde. Ao centro do empreendimento, na bifurcação da rua, fica o estacionamento de motos e uma edificação para depósito / lixeiras. As vagas de estacionamento são todas descobertas. Cada

apartamento tem direito à uma vaga de estacionamento pré-designada, que no caso deste é a Vaga Nº 66.

Matrícula: 37.864 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 53-54, bem como nas **AV. 15** da matrícula. Consta na **R. 14 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R$ 210.000,00, em outubro de 2025.

Débito da ação: R$ 111.560,82, em junho de 2026, 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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme r. decisão de fls. 260/261.

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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), 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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 elas 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, 14 de setembro de 2026.

Dra. Fernanda Silva Gonçalves

Juíza de Direito