

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP
3º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão de DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O: bem imóvel e para intimação do executado **ESPÓLIO DE CARLOS HENRIQUE SERTORI** (CPF/MF 867.613.748-04) representado por seu inventariante **THIAGO AMIN SERTORI** (CPF nº 215.400.858-56), seu cônjuge se casado for, do titular de domínio **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** (CNPJ/MF 90.400.888/0001-42), da credora fiscal, **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** e demais interessados, expedido nos autos da **Cumprimento de Sentença** que lhe requer **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BANCO AMÉRICA DO SUL** (CNPJ/MF 00.763.430/0001-65) – **Processo nº 0074725-60.2010.8.26.0114**.

O Dr. **Anderson Pestana de Abreu**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 13 de outubro de 2026, às 10h30min**, e com **término no dia 16 de outubro de 2026, às 10h30min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 16 de outubro de 2026, às 10h30min** e com **término no dia 06 de novembro de 2026, às 10h30min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC e decisão de fls. 695/698), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEIS VENDIDOS CONJUNTAMENTE:

1) DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O: **ESCRITÓRIO nº 910**, situado no 9º pavimento do **Edifício “BANCO AMÉRICA DO SUL”** à rua Barão de Jaguará, sob nº 655, nesta cidade e 1ª circunscrição imobiliária, composto por salão comercial e sanitário, tendo a área privativa de 27,600 m², comum de 15,969 m², total de 43,569m² e mais de uma fração ideal de 0,3047% no todo do terreno onde se assenta o edifício, o qual corresponde ao lote número “2” do quarteirão 1091 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes nºs 02, 03, 29 e 30 do mesmo quarteirão), com a área de 1.712,66m², descrito e caracterizado na matrícula número 72.676. Contribuinte: Não localizado. **Matrícula nº 78340 do 1ª CRI da Comarca de Campinas/SP. Ocupado. 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 as alienações judiciais eletrônicas.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **R.5 (12/03/2020)** a PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Consta às fls. 640/641, manifestação da titular de domínio informando que não se opõe a penhora do bem, informando que o bem foi vendido há anos ao executado.

2) DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE A: **VAGA DE GARAGEM**, nº 62, situada no 2º subsolo do Edifício “BANCO AMÉRICA DO SUL”, à rua Barão de Jaguará, nº 655, nesta cidade e 1ª circunscrição, tendo a área privativa de 10,000 m², comum de 12,436 m², total de 22,436m², e mais uma fração ideal de 0,0846% no terreno do edifício, que corresponde ao lote número “2” do quarteirão 1091 do cadastro municipal (resultante da unificação dos primitivos lotes nºs 02, 03, 29 e 30 do mesmo quarteirão), com a área de 1.712,66m², descrito e caracterizado na matrícula número 72.676. Contribuinte: Não localizado. **Matrícula nº 78341 do 1ª CRI da Comarca de Campinas/SP. Ocupado. 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 as alienações judiciais eletrônicas.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **R.5 (12/03/2020)** a PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Consta às fls. 640/641, manifestação da titular de domínio informando que não se opõe a penhora do bem, informando que o bem foi vendido há anos ao executado.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoadado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 195.861,04 (agosto/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% da avaliação atualizada**.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 56.017,24 (07/10/2016 – conf. fls. 514/523), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: Eventuais débitos de IPTU deverão ser verificados pessoalmente pelo interessado perante a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, ***exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC). Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.***

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **60%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeiro Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Fica o executado **ESPOLIO DE CARLOS HENRIQUE SERTORI** representado por seu inventariante **THIAGO AMIN SERTORI**, seu cônjuge se casado for, do titular de domínio **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, da credora fiscal, **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 07/02/2020 (conf. fls. 606/608), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

Campinas/SP, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

ANDERSON PESTANA DE ABREU
JUIZ DE DIREITO