

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO****EDITAL DE 1º, 2º e 3º LEILÕES DOS BENS ABAIXO DESCRITOS, PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA MASSA FALIDA**

<b>PROCESSO Nº</b>	<b>0008638-79.1997.8.26.0114</b>
<b>FORO/COMARCA</b>	Foro de Campinas/SP
<b>OFÍCIO/VARA</b>	9ª Vara Cível
<b>REQUERENTE</b>	Athol Campinas- Construção Civil LTDA
<b>FALIDO</b>	Athol Campinas- Construção Civil LTDA

Ao Doutor Guilherme Fernandes Cruz Humberto, Excelentíssimo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro de Campinas/SP, na forma da lei, FAZ SABER, por este Edital de 1º, 2º e 3º Leilões para os que o virem ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada a alienação do bem abaixo descrito neste edital, com fundamento no inciso I do *caput* e § 3º e 3º-A do art. 142 da Lei nº 11.101/2005 combinado com o disposto no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, de acordo com as regras expostas a seguir:

**1. DO CONDUTOR DO LEILÃO**

1.1. O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA**, com Matrícula na JUCESP sob nº 1039 e realizar-se por meio eletrônico pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

**2. DO LEILÃO**

2.1. O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), sendo:

**2.1.1. 1º LEILÃO:** inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital e se encerra no dia **09/03/2026, às 10h00min (horário de Brasília), por valor igual ou superior ao da avaliação.**

**2.1.2. 2º LEILÃO:** inicia-se imediatamente após o encerramento do 1º leilão e se encerra no dia **24/03/2026 às 10h00min (horário de Brasília), por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.**

**2.1.3. 3º LEILÃO:** inicia-se imediatamente após o encerramento do 2º leilão e se encerra no dia **08/04/2026 às 10h00min (horário de Brasília), pelo maior lance ofertado.**

2.2. Não ocorrendo a alienação no 1º Leilão, será aberto o 2º Leilão e sucessivamente o 3º Leilão, conforme data e horário supra, nos termos do inciso V do art. 886 do CPC.



2.3. Os maiores lances ofertados relativos aos bens arrematados no 3º Leilão estarão condicionados a pronunciamento do Juízo para o devido aceite.

### 3. DO BEM OBJETO DA ALIENAÇÃO

**3.1. IMÓVEL:** Prédio inacabado denominado Torre B, integrante do Condomínio Rio Tocantins, originalmente projetado para conter 1 subsolo, pavimento térreo, 16 pavimentos tipo, 1 pavimento duplex e cobertura, totalizando 70 unidades, sendo apartamentos de 74,52 m<sup>2</sup> e duplex de 145,49 m<sup>2</sup>. O imóvel está situado na Rua Jasmim nº 250, Bairro Mansões Santo Antônio, Campinas/SP, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 64.251 e cadastrado na Prefeitura como contribuinte nº 3263.22.09.0541.00000. O condomínio possui infraestrutura comum implantada, portaria e localiza-se em área residencial consolidada, com ampla oferta de serviços e fácil acesso viário.

**3.2. DAS VAGAS DE GARAGEM:** Conforme especificado no projeto de incorporação constante da Matrícula nº 64.251, Av. 4/64.251, o Condomínio Residencial Rio Tocantins teria, originalmente, a seguinte configuração de vagas: na área externa, 128 (cento e vinte e oito) vagas simples descobertas, numeradas de 01 a 114 e de 164 a 177, além de 01 (uma) vaga dupla descoberta nº 115-115A; no Bloco "A", 16 (dezesesseis) vagas simples cobertas no subsolo, numeradas de 143 a 158, e 05 (cinco) vagas duplas cobertas, numeradas de 159-159A a 163-163A; e, no Bloco "B", 22 (vinte e duas) vagas simples cobertas no subsolo, numeradas de 116 e de 122 a 142, além de 05 (cinco) vagas duplas cobertas, numeradas de 117-117A a 121-121A.

Ocorre que, em razão da paralisação da obra, o empreendimento foi entregue inacabado, tendo os possuidores do bem promovido finalizações e adaptações que não correspondem com exatidão ao projeto aprovado, acarretando alterações na disposição e identificação das vagas. Constatou-se, *in loco*, a impossibilidade de identificação precisa das vagas originalmente destinadas à Torre B, havendo relatos de supressão, modificação ou reconstrução de vagas.

Dessa forma, caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias perante a administração condominial e demais condôminos para regularização, definição e identificação das vagas que eventualmente lhe caibam, ficando a Massa Falida isenta de qualquer responsabilidade, obrigação ou ônus decorrente da situação ora descrita.

### 3.3. DA AVALIAÇÃO

3.3.1. Conforme consta no [Laudo de Avaliação](#) anexo às fls. 10796-10847, realizado 20/07/2022, o imóvel foi avaliado em R\$ 8.774.934,80 (oito milhões, setecentos e setenta e quatro mil, novecentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos).

**3.3.2. As avaliações constantes no laudo de fls. 10796-10847, foram atualizadas até o momento da redação deste Edital em 09/01/2026, consoante a Tabela Prática Para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de R\$ 9.990.876,10 (nove milhões, novecentos e noventa mil, oitocentos e setenta e seis reais e dez centavos.).**



### 3.4. DOS DÉBITOS

3.4.1. Consta débito referente a IPTU, no valor total de R\$ 194.705,68 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e cinco reais e sessenta e oito centavos), conforme [certidão expedida](#) pela Prefeitura Municipal de Campinas, atualizado até 04/12/2025.

3.4.2. Caberá ao interessado a realização de pesquisas atualizadas, inclusive a verificação de outros débitos incidentes sobre o bem, que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ)

3.4.3. O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constrições até a data de expedição da respectiva Carta de Arrematação nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil e Art. 141, inciso II da Lei 11.101/2005.

### 3.5. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS

3.5.1. Os interessados no bem objeto do leilão poderá vistoriá-lo em sua localização, mediante agendamento prévio através do e-mail [athol@sumareleiloes.com.br](mailto:athol@sumareleiloes.com.br) ou pelo telefone: (19) 3803-9000.

3.5.2. sendo vedado aos proprietários, possuidores ou detentores dos bens criar embaraços à visitação, sendo desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura de bens, posto que é obrigação do interessado em participar da hasta e efetuar a vistoria antes de sua realização.

3.5.3. Os bens deverão ser examinados pelos interessados e, se for o caso, por técnicos de sua confiança, apenas por avaliação visual do lote no local onde se encontram.

3.5.4. É permitido portar máquina fotográfica e/ou celulares, assegurando a todo interessado o direito de efetuar o registro fotográfico do bem por ele inspecionado, pelo que ninguém poderá, posteriormente, alegar qualquer desconhecimento do estado de conservação do bem objeto do presente leilão.

3.5.5. Caso o interessado opte por não visitar o bem para atestar e conhecer as condições e suas peculiaridades, assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriar o bem, não podendo alegar ignorância quanto ao estado dele, em juízo ou fora dele, como motivo de redução de valor ou indenização.

### 4. DOS LANCES, DA PARTICIPAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

4.1. Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).



4.2. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro e aceitar os termos e condições estabelecidas no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), consoante as disposições expressas nos artigos 12 e 14 da Resolução CNJ 236/2016.

4.3. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as propostas e lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.4. O usuário declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital.

4.5. O usuário deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor. Os menores de 18 (dezoito) anos de idade não serão admitidos a participar dos leilões.

4.6. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência nos equipamentos do participante, tais como, na conexão de *internet*, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas de seus próprios equipamentos, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

4.7. Os interessados deverão acompanhar a realização via Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do interessado, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

4.8. A equipe do Leiloeiro Oficial estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão pelo telefone/*Whatsapp* (19) 3514-3783 ou *e-mail*: [athol@sumareleiloes.com.br](mailto:athol@sumareleiloes.com.br)

## 5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL

5.1. O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação sobre o lote arrematado (art. 7 da Resolução CNJ nº 236/2016). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

5.2. O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo Juízo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, adjudicação ou eventual proposta de compra, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.



5.3. A comissão do leiloeiro deverá ser paga integralmente, à vista, concomitantemente com o pagamento do lance, exclusivamente por meio de transferência via Pix, utilizando-se o QR Code ou a chave “copia e cola” disponibilizados diretamente na plataforma.

5.4. Para efetuar o pagamento, o arrematante deverá selecionar o(s) lote(s) desejado(s), clicar em “enviar ao carrinho”, sendo então direcionado à página contendo todas as informações necessárias para a quitação.

5.5. Para evitar golpes, destaca-se que a Leiloeira não fornece chaves PIX por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma oficial do leilão.

## 6. DOS PAGAMENTOS

6.1. O arrematante poderá efetuar o pagamento do lance à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado, ainda que este seja maior, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

6.1.1. **Pagamento à vista:** o arrematante, ao final do leilão, deverá efetuá-lo em sua integralidade, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante a guia de depósito judicial que será encaminhada ao *e-mail* indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

6.1.2. **Da Caução** – Nos lances à vista cujo valor de arrematação seja superior a **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais), o arrematante poderá, para garantia do Juízo, depositar 20% (vinte por cento) do valor da arrematação no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. A quitação do valor restante 80% (oitenta por cento) deverá ocorrer no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o despacho judicial que deferir o lance. O valor devido deverá ser atualizado monetariamente conforme a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tendo como marco, a data do primeiro depósito. Em caso de indeferimento do lance.

6.1.3. **DAS PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO NA ARREMATAÇÃO À VISTA:** No caso de indeferimento do lance, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. Todavia, em caso de deferimento do lance e posterior inadimplemento do pagamento do saldo remanescente de 80% (oitenta por cento), o arrematante perderá o direito à restituição do valor correspondente aos 20% (vinte por cento) pagos a título de sinal, bem como não fará jus à restituição da comissão do leiloeiro.

6.1.4. **Pagamento parcelado:** o interessado deverá ofertar o lance diretamente no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), no campo “lance parcelado”.

6.2. O lance ofertado na modalidade de pagamento parcelado deverá prever o pagamento mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante guia de depósito judicial que será disponibilizada na plataforma e informado ao arrematante pelo e-mail cadastrado. O valor remanescente poderá ser parcelado





em até 30 (trinta) meses, contados da data do primeiro pagamento, devendo as parcelas serem atualizadas mensalmente nos termos da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.3. O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor, além disso, as parcelas não poderão ser inferiores a 2,5% (dois e meio por cento) do lance mínimo.

6.4. A proposta de parcelamento estará condicionada ao deferimento pelo Juízo da Falência, e caso não aceite, será automaticamente convertida em pagamento à vista, devendo o saldo restante ser quitado pelo arrematante no prazo de 48 horas (quarenta e oito) contados da ciência da decisão judicial que indeferir o parcelamento.

6.5. A posse do bem, nos casos de propostas com pagamento parcelado, ficará condicionada à expedição, pelo Juízo, da competente Ordem de Imissão na Posse, bem como à autorização para comunicação ao Cartório de Registro de Imóveis, para fins de averbação. A averbação na matrícula e a transferência da propriedade ao arrematante somente ocorrerão após a quitação integral das parcelas e/ou do saldo remanescente.

6.6. **DAS PENALIDADES POR INADIMPLENTO NA ARREMATAÇÃO PARCELADA:** O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, nos termos dos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

6.7. Ocorrendo a resolução da arrematação por descumprimento das obrigações previstas neste Edital, especialmente quanto ao inadimplemento das parcelas, será aplicada uma Multa Compensatória no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do bem arrematado.

## 7. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS

7.1. O Executado, coproprietário de bem indivisível, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, as partes e demais interessados que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados das realizações dos respectivos leilões, nos termos do art. 889 do CPC.

7.2. Ficam intimados das realizações dos respectivos leilões os credores habilitados nos autos, representantes legais da massa falida, Ministério Público e as Fazendas Públicas.

7.3. Todos, durante o procedimento do leilão, que cometerem violência ou fraude na arrematação judicial sujeitam-se às penas do crime tipificado no art. 358 do Código Penal.



## 8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Os bens são vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução CNJ nº 236/2016), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

8.2. O arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Juízo ou o Leiloeiro Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

8.3. Correrão por conta do arrematante após a arrematação as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem arrematado (art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016), tributos (impostos e taxas), contribuições, seguros, emolumentos, alvarás, certidões, escrituras públicas, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e todos os débitos que incidirem sobre bem excetuados aqueles quitados com o produto da presente, bem como as providências necessárias para a imissão de posse se for o caso.

8.4. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, aplicando-se o expresso no art. 903 do CPC.

8.5. O arrematante recebe o bem livre de ônus, débitos ou constrições, tendo em vista que os créditos recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogarem-se sobre o respectivo preço, nos termos do inciso II do art. 141 da Lei 11.101/2005, §1º do art. 908 do CPC e parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, com a ressalva expressa no § 1º do art. 141 da Lei 11.101/2005. Correrão por conta do arrematante os custos com retirada, entrega, transferência, bem como os débitos que forem gerados em decorrência ou após a arrematação.

8.6. As fotos dos bens constantes do Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto



ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visitação física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

8.7. A carta de arrematação será expedida somente após o pagamento integral à vista ou deferimento da proposta de parcelamento da arrematação e sua homologação, salvo decisão judicial em contrário.

8.8. Todas as regras, fotografias e condições do Leilão estarão publicadas e disponíveis no Portal Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

8.9. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

8.10. Eventuais impugnações acerca à arrematação deverão ser apresentadas no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contados da juntada do auto de arrematação aos autos, mediante petição nos autos, observadas as disposições expressas no art. 143 da Lei 11.101/2005.

8.11. Homologadas as arrematações pelo Juízo, serão expedidas as cartas de arrematação, o que será comunicado ao arrematante no *e-mail* cadastrado para que a retire e a apresente para o devido registro para transferência do bem no prazo de 30 (trinta) dias.

8.12. Para conhecimento de todos os interessados é lavrado o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores, nas páginas [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) e [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em atenção ao exposto no § 2º do art. 887 do CPC, bem como afixado no lugar de costume na sede do Juízo.

8.13. O presente edital de leilão judicial é lavrado por determinação do Juízo, elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial.

São Paulo, 09 de janeiro de 2026.

**GUILHERME FERNANDES CRUZ HUMBERTO**  
JUIZ DE DIREITO

**CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA**  
JUCESP nº 1039

