

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

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

PROCESSO Nº	1021684-83.2018.8.26.0114
NATUREZA DA AÇÃO	Autofalência
FORO/COMARCA	Campinas
OFÍCIO/VARA	9ª Vara Cível
REQUERENTE	Rodovisa Civenna Transportes Ltda
FALIDO	Rodovisa Civenna Transportes Ltda

O Doutor Guilherme Fernandes Cruz Humberto, Excelentíssimo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca 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**, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.039. Todo o procedimento será realizado de forma eletrônica, através da Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob a URL 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, sendo:

2.1.1. **1º LEILÃO:** inicia-se no primeiro dia útil subsequente à publicação deste Edital e se encerra no dia **22/06/2026, 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 **07/07/2026 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 **22/07/2026 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 DO LEILÃO



3.1.1. Um prédio comercial denominado lote 26, da quadra M, possuindo 15,00m² de frente e fundos, 58,00m² de um lado e 56,30m² do outro, perfazendo área total de 857,00m², localizado na Avenida Ricardo Bossoli Cezare, nº 471, do loteamento Jardim São José, na cidade de Campinas/SP. Código Cartográfico nº 3433.64.50.0543.01001. **Matrícula nº 118.610 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.**

4. DA AVALIAÇÃO

4.1. Conforme o Laudo de Avaliação juntado às fls. 11.608–11.645 dos autos do processo, elaborado em 15 de fevereiro de 2023, e devidamente homologado pela decisão judicial de fls. 13.316, em 08 de abril de 2026, o imóvel foi avaliado em R\$ 2.451.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil reais), que devidamente atualizado até o dia 18/05/2026 corresponde ao valor de **R\$2.817.610,78 (dois milhões oitocentos e dezessete mil, seiscentos e dez reais e setenta e dezoito centavos).**

4.2. O presente edital é instruído com relatório atualizado de constatação (realizada em 24/04/2026) do estado físico do imóvel, cabendo aos interessados e eventuais arrematantes procederem à prévia verificação das condições do bem, não podendo alegar, em momento posterior, desconhecimento acerca de seu estado de conservação, características ou eventuais condições aparentes.

5. DOS DÉBITOS E ÔNUS

5.1. Consta débito de IPTU, conforme demonstrativo de débito expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas, no importe de R\$ 542.235,61 (quinhentos e quarenta e dois mil, duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos), atualizado até 10 de abril de 2025.

5.2. 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).

5.3. O bem será apregoado sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, IPTU ou ITR (aquisição originária), os quais serão de responsabilidade da Massa Falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05).

5.4. O arrematante será integralmente responsável por todas as despesas necessárias à transferência da propriedade do bem para seu nome. Tais custos incluem, mas não se limitam, ao pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), emolumentos cartorários para o registro da Carta de Arrematação na matrícula do imóvel, e quaisquer outros custos relacionados à regularização do bem arrematado.

5.5. Após a expedição da carta de arrematação deverá o interessado diligenciar junto aos órgãos competentes a fim de proceder a baixa das constrições e registros necessários.

6. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS



6.1. O interessado nos bens objeto do leilão poderá vistoriá-los em sua localização, mediante agendamento prévio, por escrito ao e-mail rodovisa@sumareleiloes.com.br, cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do Leiloeiro (www.sumareleiloes.com.br).

6.2. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão, 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 efetuar a vistoria antes de sua realização.

6.3. Os bens deverão ser examinados pelos interessados e, se for o caso, por técnicos de sua confiança, apenas por avaliação visual dos lotes no local onde se encontram expostos.

6.4. 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.

6.5. O interessado que optar por não realizar a vistoria prévia assume integralmente os riscos decorrentes dessa decisão. A ausência de visitação não poderá ser usada como fundamento para pleitear, em juízo ou fora dele, a anulação da arrematação, a redução do preço ou qualquer tipo de indenização.

7. DOS LANCES, DA PARTICIPAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

7.1. Os lances deverão ser ofertados pela rede mundial de computadores na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

7.2. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro e aceitar os termos e condições estabelecidas na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas nos artigos 12, 14 e 21 da Resolução CNJ 236/2016.

7.3. 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.

7.4. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão.

7.5. Poderá o Leiloeiro ou a Sumaré Leilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32.

7.6. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a)



arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal www.sumareleiloes.com.br. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro banido, eles serão igualmente banidos. Vale esclarecer, ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

7.7. Ao se cadastrar e ofertar lances, o usuário declara ser maior de idade, plenamente capaz para os atos da vida civil e possuir legitimidade para assumir todas as obrigações financeiras e legais decorrentes da arrematação.

7.8. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

7.9. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* 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.

7.10. É dever do interessado acompanhar ativamente o andamento do leilão através da plataforma online e manter seus dados de contato atualizados, permanecendo acessível para comunicações do Leiloeiro. Prejuízos decorrentes da impossibilidade de contato serão de responsabilidade exclusiva do licitante.

7.11. 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*: rodovisa@sumareleiloes.com.br.

8. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL

8.1. 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.

8.2. O pagamento da comissão do Leiloeiro é obrigatório e deverá ser realizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão.

8.3. 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.

8.4. Para realizar o pagamento, o arrematante deverá acessar a plataforma, selecionar o lote arrematado, clicar em "enviar ao carrinho", sendo então direcionado à página contendo todas as informações necessárias para a quitação.



8.5. Alerta de segurança: o Leiloeiro não envia chaves Pix ou dados bancários por e-mail, telefone, Whatsapp ou qualquer outro meio externo à plataforma oficial. Todo o processo de pagamento deve ser realizado dentro do ambiente seguro do site www.sumareleiloes.com.br.

9. DOS PAGAMENTOS

9.1. 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.

9.1.1. **Prioridade máxima do lance à vista:** Uma vez que um lance para pagamento à vista seja validamente registrado na plataforma, **o sistema bloqueará automaticamente a opção de envio de novos lances na modalidade parcelada para o respectivo bem.** Essa medida visa garantir a efetividade da preferência legal do pagamento à vista e conferir maior celeridade ao processo.

9.1.2. **Pagamento à vista:** o arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor da arrematação no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, não sendo considerada, para esse fim, a data de vencimento constante no boleto bancário. O pagamento deverá ser realizado mediante guia de depósito judicial, a qual será encaminhada ao e-mail informado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação no leilão.

9.1.3. **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.

9.1.4. **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.

9.1.5. **Pagamento parcelado:** o interessado deverá ofertar o lance diretamente na Plataforma Eletrônica disponível na página da internet www.sumareleiloes.com.br, no campo “lance parcelado”.

9.1.5.1. 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.



9.1.5.2. 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.

9.1.5.3. A proposta de parcelamento estará condicionada ao deferimento pelo Juízo da Falência, e caso seja recusada, 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.

9.1.5.4. A proposta de pagamento em prestações será garantida por hipoteca judicial do próprio bem imóvel, o que constará da carta de arrematação para o devido registro na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

9.1.5.5. 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.

9.2. Das penalidades por inadimplemento 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.

10. DAS INTIMAÇÕES E ADVERTÊNCIAS

10.1. Por meio deste edital, ficam legalmente intimados da realização dos leilões a Massa Falida, seus representantes legais, o(s) devedor(es), eventuais coproprietários do bem, credores com garantias reais (hipoteca, penhor, anticrese), credores fiduciários, usufrutuários e quaisquer outras partes interessadas que não tenham sido notificadas pessoalmente, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil.

10.2. Ficam igualmente intimados o Ministério Público, as Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal) e todos os credores habilitados no processo de falência.

10.3. Qualquer pessoa que, durante o procedimento do leilão, tentar impedir, afastar ou fraudar a competição, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeita às sanções criminais previstas no artigo 358 do Código Penal.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. 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 imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, 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.

11.2. 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 enfiteutic, 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.

11.3. 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.

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

11.5. DA AQUISIÇÃO LIVRE DE DÉBITOS ANTERIORES: Conforme a legislação aplicável à falência (art. 141, II, da Lei nº 11.101/2005) e ao processo de execução (art. 908, § 1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), a arrematação judicial é uma forma de aquisição originária. Isso significa que o arrematante recebe o imóvel livre de todos os débitos e ônus que existiam antes da arrematação, como dívidas de IPTU, taxas de condomínio, hipotecas e penhoras. Esses créditos serão pagos com o dinheiro arrecadado no leilão, não sendo transferidos ao novo proprietário. A única exceção a essa regra é a prevista no § 1º do art. 141 da Lei de Falências, caso o arrematante seja pessoa ligada ao falido. Todos os custos e tributos gerados após a data da arrematação serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

11.6. As fotografias e vídeos do bem, disponibilizados na plataforma do leilão, são meramente ilustrativos. A decisão de arrematar deve ser baseada na visita física prévia ou na concordância expressa do participante em adquirir o bem com base apenas nas imagens e documentos disponíveis.

11.7. 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.



11.8. Todas as regras, fotografias e condições do Leilão estarão disponíveis na Plataforma Eletrônica disponível na página da *internet* www.sumareleiloes.com.br.

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

11.10. 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.

11.11. 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.

11.12. 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 e 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.

11.13. O presente edital foi elaborado e conferido pelo Leiloeiro Oficial, sob determinação do Juízo da 9ª Vara Cível de Campinas/SP.

Campinas, 18 de maio de 2026.

GUILHERME FERNANDES CRUZ HUMBERTO
JUIZ DE DIREITO

CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA
JUCESP nº 1.039

