



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

fls. 854

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** LUCAS VILAR GERALDI  
**PROCESSO Nº.** [0027302-85.2002.8.26.0114](#) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 1ª Vara Cível  
**COMARCA:** Campinas do Estado de São Paulo

**EXEQUENTES:** ESPOLIO DE AGUINALDO DE SIQUEIRA CORTINA (CPF/MF 721.828.068-49) por meio de seus representantes legais MARIA CRISTIANI FAVORETO CORTINA (CPF/MF 277.323.148-16);

**EXECUTADOS:** JONAS ORTIZ DE ALMEIDA (CPF/MF 472.846.848-87), SONIA MARIA MAMEDE DE ALMEIDA (CPF/MF 075.300.468-29) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

**INTERESSADOS:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04). BANCO BESA S.A. – ECONÔMICO. CDHU. MARCOS CARÁ (CPF/MF 013.742.158-30). KATIA ROBERTA SCOMPARIN (OAB/SP 117.042). PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2197854-60.2026.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 15ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** 01 (UM) LOTE 01 da quadra C do loteamento denominado Jardim IV, Centenário, à Rua 7, atual Rua Expedicionário Hélio Alves Camargo, em Campinas, que mede: 23,90m de frente para a citada rua; 12,26m nos fundos, confrontando com o lote 4; 25,00m da frente aos fundos, de um lado, confrontando com os lotes nºs 2 e 3; 27,50m de outro lado, confrontando com terrenos do Jardim Chapadão, com a área de 452,00 m2. Consta na **AV.02 A CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL** que recebeu o nº 681, pela Rua Expedicionário Hélio Alves Camargo. **CADASTRO MUNICIPAL: 3411.64.47.0383.01001. MATRÍCULA Nº 5.860 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de um imóvel residencial em dois pavimentos, contendo no térreo, abrigo para autos, sala de estar, sala de jantar, lavabo, duas suítes, mais dois dormitórios, um banheiro e no pavimento inferior, copa, cozinha, despensa, sala de refeições, escritório, dormitório e dois banheiros, com área total construída de 391,00m², construída em terreno em declive, com área de 452,00m² conforme matrícula nº 5.860, do 2º CRIC. Existe um terreno com benfeitorias anexado a residência que não faz parte do imóvel penhorado.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Exp Hélio Alves Camargo, 681 - Jardim Quarto Centenário, Campinas - SP, 13070-193.

**ONUS:** Consta na **R.12 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta no **R.5 HIPOTECA de 1º grau**, objeto dos posteriores atos constantes das **AV.6, AV.8, AV.9, AV.10 e AV.11**, sendo que, conforme **AV.10**, os direitos decorrentes da hipoteca foram cedidos ao ECONÔMICO SÃO PAULO S/A – CRÉDITO IMOBILIÁRIO HABITACIONAL, e, conforme **AV.11**, a respectiva cédula hipotecária foi endossada ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO – BNH, para efeito de caução. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil).

Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 166.743,19 (cento e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e três reais e dezenove centavos) em 16 de maio de 2025 (fls. 806-808). Em consulta realizada junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, constatou-se que o **DÉBITO FISCAL objeto da penhora no rosto dos autos** encontra-se atualizado, perfazendo o montante de R\$ 186.170,11 (cento e oitenta e seis mil, cento e setenta reais e onze centavos), em 10 de agosto de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 09/08/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 09/08/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 10/08/2026, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Consta Agravo de Instrumento nº 2197854-60.2026.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 15ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 205.027, 07 (duzentos e cinco mil, vinte e sete reais e sete centavos) em outubro de 2021 (fls. 711).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.747.208,65 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil, duzentos e oito reais e sessenta e cinco centavos)** em agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 21/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 24/09/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 15/10/2026 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES,** site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no

site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

#### PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

#### PARCELAMENTO:

**1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

**2ª Praça:** até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de

Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

fls. 857

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b> |
|-----------------------------|

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 10 de agosto de 2026.

**LUCAS VILAR GERALDI**

Juiz de Direito