

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA, CONHECIMENTO DE INTERESSADOS e INTIMAÇÃO DE OTÁVIO PERES TESSARI (CPF/MF nº 108.098.328-72) e SILVIA HELENA MODA TESSARI (CPF/MF nº 178.921.358-47)

O DR. ANDERSON PESTANA DE ABREU, MM. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE CAMPINAS(SP), na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que, por este r. Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais (processo nº 1009298-79.2022.8.26.0114) que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EDEN ROC** move contra **OTÁVIO PERES TESSARI e SILVIA HELENA MODA TESSARI**, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras, a saber: **DA PRAÇA – A 1ª PRAÇA** terá **início** no dia **12/12/2025 às 14:00 horas** e **término** no dia **15/12/2025 às 14:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao valor de avaliação do bem correspondente a **R\$ 1.141.309,78** (um milhão, cento e quarenta e um mil, trezentos e nove reais e setenta e oito centavos), atualizado até a presente data. Caso não haja licitante, fica designada a **2ª HASTA** com **início** no dia **15/12/2025 às 14:00 horas** e **término** no dia **10/02/2026 às 14:00 horas**, quando o bem será vendido pelo maior lance oferecido, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada. **DO BEM** – “Apartamento nº 114, do 11º pavimento, do Tipo A, do Condomínio Edifício Eden Roc, situado na rua Jasmim, nº 880, Mansões Santo Antonio, em Campinas(SP), contendo sala de estar/jantar, 02 (dois) terraços, escritório/dormitório, lavabo, estar íntimo, 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) WC suíte, 01 (um) WC social, cozinha/copa, área de serviço, despensa e 01 (um) WC de serviço, com áreas privativas real de 126,70m² (de construção 126,50m²), comum real de 98,94m² (de construção 49,49m²), total real de 225,64m² (de construção 175,99m²) e fração ideal de terreno de 0,012557, objeto da matrícula nº 110.237 do 2º CRI de Campinas e Código Cartográfico nº 3261.53.41.0001.01044 e respectivas vagas de garagem (Box) nº 43/43ª, do 1º subsolo, do tipo I, localizado no Condomínio Edifício Eden Roc, situado na rua Jasmim, nº 880, Mansões Santo Antonio, em Campinas(SP), com área privativa real de 22,96m² (de construção 13,06m²), comum real de 10,21m² (de construção 5,11m²) total real de 33,17m² (de construção 18,17m²) e fração ideal de terreno de 0,001296, objeto da matrícula nº 110.304 do 2º CRI de Campinas e Código Cartográfico nº 3261.53.41.0001.01111. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DO CONDUTOR DA PRAÇA** – A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.drleiloes.com.br, sob a condução do Leiloeiro Oficial Sr. Carlos Alberto Madureira de Oliveira – JUCESP nº 838. **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ofertado para o bem arrematado, no prazo máximo e improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da praça, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente. **DA COMISSÃO** – A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo Gestor fica, desde já, fixada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e será paga à vista pelo arrematante, no mesmo prazo acima mencionado, diretamente ao Gestor. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados por meio da rede mundial de computadores, com uso da Internet, através do Portal www.drleiloes.com.br, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o bem penhorado correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e com exceção dos débitos decorrentes de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos moldes do § 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil. Consta débito de IPTU sobre o apartamento a ser praxeado perante a Prefeitura de Campinas, no valor total de R\$ 41.969,26 em 21/10/25. Consta, também, débito de IPTU sobre as garagens a serem praxeadas perante a Prefeitura de Campinas, no valor total de R\$ 1.782,46 em 21/10/25. As fls. 277/291 consta débito do processo exequendo no valor de R\$ 67.820,49 (janeiro/25). **ÔNUS** – Consta averbado sob Av. 03/110.237 (apto. 114) Penhora do processo exequendo. E, finalmente, consta averbado sob Av. 02/110.304 (garagem 43/43A) Penhora do processo exequendo. **DO PARCELAMENTO** – O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não

inferior ao valor de avaliação; até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) vezes, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, nos termos § 1º do art. 895 do CPC. As propostas deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, tudo nos termos do artigo 895 do CPC. Ainda, nos termos do artigo 895, § 7º do CPC, a proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **RECURSO** – Não consta destes autos recursos pendentes de decisão. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP. Todas as regras e condições encontram-se disponíveis no Portal www.drleiloes.com.br. E para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro não se possa alegar ignorância, expediu-se o presente que será afixado no local de costume do Fórum e publicado, nos termos do artigo 887, § 2º do CPC, através da rede mundial de computadores. Servirá o presente, ao amparo do artigo 274, § único c/c artigo 889, ambos do Código de Processo Civil, para intimação e cientificação da alienação judicial caso não sejam, as pessoas neste mencionadas, encontradas pessoalmente. Dado e passado nesta cidade de Campinas, pelo Cartório do 3º Ofício Cível de Campinas, aos 20 de outubro de 2025.

ANDERSON PESTANA DE ABREU

Juiz de Direito