EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º PRAÇA
Processo nº 1006092-71.2024.8.26.0604

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LUIS CARLOS APARECIDO RIBEIRO (CPF Nº 330.010.638-90)** e seu cônjuge se casado for; da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SUMARÉ/SP (CNPJ/MF: 45.787.660/0001-00)**; bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

O MM. Juiz de Direito Dr. André Pereira de Souza, da 2ª Vara Cível do Foro de Sumaré, da Comarca de Sumaré, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL CAXAMBU (CNPJ Nº 22.843.323/0001-80)** em face de **LUIS CARLOS APARECIDO RIBEIRO (CPF Nº 330.010.638-90)**, nos autos do **Processo nº 1006092-71.2024.8.26.0604**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Rua José Vieira da Silva, nº 440, Apartamento 42, Bloco E, Condomínio Residencial Caxambu, Sumaré/SP, CEP 13179-903.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
160.461 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP	***

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 42, localizado no 4º andar, bloco "E", do Condomínio Residencial Caxaambu, situado na Rua 01, nº 440, Jardim das Estâncias, Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP. O imóvel é composto por 01 sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviços, possuindo área privativa de 43,240 m², área comum total de 13,962 m² e área real total de 57,202 m², com fração ideal de terreno de 46,819 e coeficiente de proporcionalidade de 0,382854% do terreno. O condomínio possui área comum com 220 vagas de estacionamento, sendo 26 vagas para motocicletas, 08 vagas destinadas a pessoas com necessidades especiais (PNE) e 186 vagas para veículos.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
AV. 03	08/02/17	Alienação Fiduciária	**	Caixa Econômica Federal
AV. 05	26/11/25	Penhora	1006092-71.2024.8.26.0604	Condomínio Residencial Caxambu

OBS. 01: O imóvel conta com sala de estar, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com ambientes bem distribuídos e configuração funcional para o dia a dia. Situado no Loteamento Jardim das Estâncias, em região urbana de Sumaré, representa uma oportunidade para quem busca adquirir um imóvel para moradia própria ou investimento, inclusive para locação.

OBS. 02 - Consta na matrícula nº 160.461 o registro de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, objeto do R.3. Contudo, conforme manifestação apresentada pela Caixa Econômica Federal às **fls. 157/183** dos autos do processo nº 1006092-71.2024.8.26.0604, **a obrigação garantida pela referida alienação fiduciária já foi quitada**.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 152.370,00 (Ago/2026 – Avaliações às Fls. 208/231).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 152.822,84 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possivel obter os débitos tributário até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R$ 18.125,64 (Jul/2025).

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos até a data de confecção desse edital.

DAS DATAS

1. 1º E 2º PRAÇA

A 1ª praça terá início em **24 de novembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2026, às 15 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 27 de novembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 15 horas.**

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que só serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação durante a 2ª praça (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. Observando o seguinte dispositivo: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão prefe-rência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO

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 (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediata-mente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

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 (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Reso-lução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES

O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do úl-timo lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no

seguinte endereço: www.absolutaleiloes.com.br.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANDRÉ PEREIRA DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO