**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL**

A(o) Doutor(a) Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Itapetininga/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

---

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS**

**PROCESSO Nº 1007808-76.2021.8.26.0269**

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito

**EXEQUENTE(s):** TSK & VARANDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

**EXECUTADO(s):** CLAUDIA APARECIDA VIEIRA SANTOS DOMINGUES e GILBERTO FRANCISCO DOMINGUES

**TERCEIRO(s):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (credora fiduciária – Av.02); MUNICÍPIO DE ITAPETININGA; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE (penhora Av.03 – processo nº 1010191-22.2024.8.26.0269).

**DÉBITO DOS AUTOS:** R$ 65.469,46 (fevereiro/2025), conforme evento 233.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Não há.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Não há.

---

**BEM(NS) PENHORADO(S)**

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos do devedor fiduciante sobre a unidade residencial representada pela casa nº 36, do "Condomínio Residencial Novo Horizonte", localizada na Rua Santino Leme de Almeida, nº 299, Vila Belo Horizonte, Itapetininga/SP, constituída de sala de estar/jantar, dois (2) dormitórios, cozinha, lavanderia, W.C. social, área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (1) automóvel de passeio de médio porte, com área privativa de construção de 44,85 m², área comum de construção de 1,30736 m², totalizando a área construída de 46,15736 m², sendo que a construção ocupará a área de 44,85 m² em seu terreno privativo, o qual mede 5,50 metros de frente para a via de acesso dois (2); 5,50 metros aos fundos,

confrontando com o terreno de uso privativo da casa 016; 19,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso dois (2) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 035; e 19,00 metros ao lado esquerdo, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 037, com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 104,50 m², sendo 44,85 m² de ocupação da construção e 59,65 m² de área de ocupação descoberta, o qual somado à área comum de 60,96416 m² no todo do terreno encerrará a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 165,46416 m² ou 0,8009%, unidade essa edificada no terreno objeto da matrícula 83.115. Contribuinte nº 02.03.084.0231.001.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos do devedor fiduciante pertencentes aos executados, conforme r. decisão de 11/12/2025 (evento 303).

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** Matrícula nº 93.585 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.

**ÔNUS:** Av.02 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; Av.03 – PENHORA extraída do processo nº 1010191-22.2024.8.26.0269, movido pelo Condomínio Residencial Novo Horizonte.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS:** Conforme r. decisão de 11/12/2025, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:** Conforme r. decisão de 22/10/2026 (evento 411) e manifestação da credora fiduciária (evento 409), o imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo alienados apenas os direitos do devedor fiduciante. O arrematante deverá quitar, em nome do devedor fiduciante, na condição de terceiro interessado, o saldo devedor do contrato, como condição para a consolidação da posse e a transferência dos direitos sobre o bem, independentemente do valor obtido no leilão. Não há sub-rogação automática do arrematante nos direitos e obrigações do contrato fiduciário, cuja eventual substituição do devedor depende de prévia análise e anuência da Caixa Econômica Federal. Saldo devedor informado: R$ 102.522,47 (fevereiro/2025), conforme evento 238.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais), em agosto/2025, conforme laudo do evento 281.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$ 150.425,75 (cento e cinquenta mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e cinco centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

**DO LEILÃO**

**1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 **mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação**, conforme r. decisão de 11/12/2025.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de guia de depósito judicial. O leiloeiro fará jus à comissão de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PROPOSTAS PARCELADAS:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor

destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

_____

**Dr. (a) Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala**
Juiz (a) de Direito