EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Daniela Mie Murata, D. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Piracicaba/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 1010052-82.2019.8.26.0451

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Parque Ville Piracicaba

EXECUTADO(s): Hernandes Elias Sampaio

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal (credora fiduciária – R-3); Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 2.509,75 (outubro/2025), conforme planilha de fls. 345.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos de devedor fiduciante sobre o APARTAMENTO Nº 42, localizado no 3º andar do BLOCO 16 do Condomínio "PARQUE VILLE PIRACICABA", situado na Rua Zulmira Ferreira do Vale, nº 1.222, Piracicaba/SP, com 44,13m² de área construída privativa, 79,3764m² de área construída comum (sendo 12,50m² de área comum de divisão não proporcional, destinada a uma vaga de garagem, e 66,8764m² de área comum de divisão proporcional), totalizando 123,5064m² de área construída, com a fração ideal de 0,00195 no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao apartamento o direito de utilização da vaga de garagem nº 269.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Conforme r. decisão de fls. 422/425, a penhora recai sobre os direitos do devedor fiduciante Hernandes Elias Sampaio sobre o imóvel

(posição contratual decorrente da propriedade fiduciária), e não sobre a propriedade plena do bem (Av-8).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 124.192 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): R-3 – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; Av-8 – PENHORA destes autos (direitos e obrigações do devedor fiduciante). Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Conforme r. decisões de fls. 384/387 e 422/425, o arrematante arcará com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: Conforme r. decisão de fls. 422/425: (a) a penhora recai sobre os direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel (posição contratual decorrente da propriedade fiduciária), e não sobre a propriedade plena do bem; (b) o imóvel encontra-se gravado com alienação fiduciária em garantia constituída em favor da Caixa Econômica Federal, nos termos do contrato nº 855553903438-2 (Programa PMCMV/FGTS), com saldo devedor aproximado de R$ 119.413,87 (janeiro/2026), acrescido de encargos contratuais até a data da arrematação; (c) o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações do devedor fiduciante no contrato de financiamento, assumindo a responsabilidade pelo pagamento das parcelas vincendas à CEF, sendo que a propriedade fiduciária somente se resolverá com o integral adimplemento do financiamento; (d) a transferência do contrato de financiamento junto à CEF está condicionada à anuência expressa da credora fiduciária e à prévia análise de crédito, nos termos do contrato, não havendo sub-rogação automática sem tal anuência; (e) o arrematante arcará com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 144.866,75 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e cinco centavos), em março/2026, conforme avaliação de fls. 373/383, homologada pela r. decisão de fls. 384/387.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 148.844,96 (cento e quarenta e oito mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e noventa e seis centavos), em outubro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme Tabela Prática do TJ/SP para os débitos judiciais comuns, 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 fls. 384/387.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

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 5% (cinco 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), sujeitas à apreciação judicial. 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, 02 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Daniela Mie Murata
Juiz (a) de Direito