EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Érica Midori Sanada, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara do Foro de Vinhedo/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 1002964-77.2021.8.26.0659

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Dezainy Campinas Cobrança Garantida Ltda

EXECUTADO(s): Rosemar de Souza

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal, gestora do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (Av.1 e R.5); Condomínio Residencial Portal da Esperança I; Prefeitura Municipal de Vinhedo/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 2.015,31 (outubro/2026), acrescido de custas de R$ 1.016,39, conforme demonstrativo de fls. 426.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO nº 14, localizado no 1º pavimento do "Bloco 8", integrante do "Condomínio Residencial Portal da Esperança I", situado na Rua Gabriela Macari, nº 315, Bairro da Capela, Vinhedo/SP, com área privativa total de 41,8150m², área real de uso comum de 29,5316m², perfazendo a área real total de 71,3466m², representando uma fração ideal de 0,673039%, que corresponde a uma área de terreno de 60,4130m², cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma vaga indeterminada na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio. Cadastro municipal nº 08.154.120 (Av.3).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Imóvel adquirido pela executada do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (R.4), e alienado fiduciariamente ao FAR (R.5). A penhora recai sobre o próprio imóvel, conforme termo de penhora de fls. 197 e Av.6 da matrícula.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 13.025 do Registro de Imóveis e Anexos de Vinhedo/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): Av.1 – AFETAÇÃO ao patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (Programa Minha Casa Minha Vida); R.5 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR; Av.6 – PENHORA destes autos. Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Os débitos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. As despesas condominiais objeto desta execução perfazem R$ 2.015,31 (outubro/2026), acrescidas de custas de R$ 1.016,39 (fls. 426), ficando sua responsabilidade e eventual sub-rogação sujeitas à apreciação judicial por ocasião da arrematação e da distribuição do produto da alienação, conforme r. decisão de fls. 418/420.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OCUPAÇÃO: Conforme r. decisão de fls. 418/420, a Caixa Econômica Federal informou nos autos a liquidação do contrato habitacional nº 171000611356 (fls. 214/232), sem prejuízo da situação registral constante da matrícula, na qual ainda consta a alienação fiduciária do R.5. Conforme certidão do Oficial de Justiça de fls. 416, a executada não reside no imóvel, que se encontra alugado. O imóvel será alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontra.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 258.333,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e três reais), em fevereiro/2026, conforme avaliações de fls. 338/355, homologado pela r. decisão de fls. 418/420.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 267.656,71 (duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e setenta e um 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. 418/420.

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). 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) Érica Midori Sanada
Juiz (a) de Direito