EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Eduardo Calvert, D. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Suzano/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 0002701-27.2021.8.26.0606

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino

EXEQUENTE(s): Condomínio Parque Setúbal

EXECUTADO(s): Lincoln dos Santos Benicio

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal (credora fiduciária – R.04); Prefeitura Municipal de Suzano/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 24.904,07 (setembro/2022), conforme planilha do Evento 21 e termo de penhora (Evento 63).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO nº 404, 3º Pavimento, do BLOCO 03, do Condomínio Residencial PARQUE SETÚBAL, perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Rua Biotônico (nº 295 – Av.05), contendo a área privativa coberta de 46,60m², área de uso comum de divisão não proporcional de 10,35m², além de uma área de uso comum descoberta de 26,5075m² e perfazendo a área real total de 83,4575m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,002839353. Dito apartamento possui uma vaga de garagem nº 265. Endereço: Rua Biotônico, nº 295, Apto 404, Bloco 03, Vila Urupês, Suzano/SP, CEP 08615-000.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Imóvel adquirido pelo executado (R.03) e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.04). Conforme r. decisões do Evento 58 (fls. 79/80) e do Evento 150, a penhora recai sobre o próprio imóvel (Av.06), tratando-se de venda do próprio bem imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos atrelados ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 76.558 do Oficial de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): R.04 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal; Av.06 – PENHORA destes autos. Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Conforme r. decisão do Evento 150, 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 aqueles atinentes à garantia fiduciária existente sobre o bem, os quais serão satisfeitos com o produto da alienação.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: Conforme r. decisão do Evento 150, o resultado da venda servirá também para liquidação do contrato de financiamento com garantia fiduciária. Conforme r. decisão do Evento 58 (fls. 79/80), o crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida condominial. A Caixa Econômica Federal informou débito de R$ 1.113,93 (Evento 80).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 202.933,33 (duzentos e dois mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), em fevereiro/2026, conforme laudo pericial de fls. 329/373 (Evento 129), homologado pela r. decisão do Evento 140.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 210.257,57 (duzentos e dez mil, duzentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e sete 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 do Evento 150.

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) Eduardo Calvert
Juiz (a) de Direito