EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, 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 1025306-71.2024.8.26.0564

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Villa Borghese

EXECUTADO(s): Sandra Maria Sciani de Noronha

TERCEIRO(s): Nada consta

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 26.587,98 em 30/01/2026.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Matrícula 52.660: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº. 43, localizado no 4º. andar do EDIFÍCIO FORMIGNANO — BLOCO I, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BORGHESE, o qual tem entrada pelo nº. 2.405 da Avenida Maria Servidei Demarchi, contendo a área real privativa de 47,267 metros quadrados; área real de uso comum de divisão não proporcional de 10,052 metros quadrados, correspondente a 01 vaga indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio, mais a área real de uso de divisão proporcional de 31,483 metros quadrados, totalizando a área real construída de 88,802 metros quadrados, cabendo-lhes no terreno e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 0,48560%, confrontando no sentido de quem da Avenida Maria Servidei Demarchi olhar, pela frente confronta com o hall social e com o terreno condominial, pelo lado direito com os apartamentos de finais "4-B", pelo lado esquerdo e pelos fundos com o terreno condominial. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BORGHESE possui estacionamento

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

coletivo para a guarda de 192 automóveis de passeio de pequeno porte, cabendo a este apartamento uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BORGHESE acha-se construído em terreno com a área de 9.306,40 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 45.190, deste Registro Imobiliário. Cadastro Imobiliário Municipal nº 022.024.027.019 (Av.6)

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade — imóvel inteiro, de titularidade exclusiva da executada (R.11), viúva; não há coproprietário nem alienação fiduciária vigente (R.9 cancelada pela Av.10).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 52.660 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: Av.1 - servidão perpétua e gratuita em favor da Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A; R.2 - venda a Silvio José Figueiredo por R$ 104.695,29; R.3 - alienação fiduciária a M. Bigucci (R$ 50.267,04 e R$ 11.132,60); Av.4 - consolidação da propriedade em nome da fiduciária; Av.5 - dívida do R.3 extinta por arrematação em leilão extrajudicial (R$ 96.000,00); Av.6 - cadastro municipal 022.024.027.019; R.7 - venda a Sérgio Dydimo Garcia e esposa por R$ 96.000,00; R.8 - venda a Francisco Romeu Gitti e esposa por R$ 150.000,00; R.9 - alienação fiduciária ao Banco Santander (Brasil) S.A., R$ 108.890,00; Av.10 - cancelamento da alienação fiduciária do R.9; R.11 - venda a Sandra Maria Sciani de Noronha por R$ 132.000,00. Penhora destes autos não averbada (pág. 389). Certidão usada: matrícula atualizada anexada (págs. 390-394), sem data de expedição legível; a última certidão datada nos autos é de 12/03/2024 (pág. 43).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nada consta; R.9 (Banco Santander) cancelada pela Av.10 em 19/03/2014, por quitação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 265.354,36 em maio/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 281.710,61 em novembro/2026

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00 mínimo de 60% do valor da avaliação atualizada.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ontato@webleiloes.com.br

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

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: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

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

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br

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, 10 de novembro 2026.

_____

Dr. (a) Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br