EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Pedro Luiz Alves de Carvalho, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/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 1010513-52.2020.8.26.0602

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO VIVER MELHOR B

EXECUTADO(s): GIANE APARECIDA FRANCA

TERCEIRO(s): MUNICÍPIO DE SOROCABA (crédito tributário habilitado – evento 180); Juízo do 2º Ofício Cível de Sorocaba/SP (penhora Av.05 – processo nº 1037146-03.2020.8.26.0602).

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 21.552,16 (fevereiro/2024), conforme planilha de fls. 151/153.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 402, localizada no 3º pavimento ou 4º andar do Bloco 03B, integrante do condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 2 - GLEBA B", tendo entrada pelo nº 265 da Rua Decápole, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, Sorocaba/SP, com área privativa construída de 47,40 m², área de uso comum construída de 6,28 m², perfazendo área total construída de 53,68 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,008928 ou 0,8928% ou 66,0881808 m² no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio. Cadastro municipal: 35.41.05.0576.00.000 (área maior); inscrição imobiliária 35.41.05.0576.05.014.

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

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade da executada (R.02), com alienação fiduciária ao FAR cancelada (Av.07). Penhora do imóvel conforme termo de fls. 154/155, retificado pela r. decisão de 18/03/2025 (evento 119), averbada sob a Av.06.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 187.382 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: Av.04 – restrições da Lei nº 10.188/2001 (PAR/FAR); R.03 – alienação fiduciária ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, cancelada pela Av.07; Av.05 – PENHORA extraída do processo nº 1037146-03.2020.8.26.0602 (2º Ofício Cível de Sorocaba); Av.06 – PENHORA extraída destes autos.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Consta débito de IPTU no valor de R$ 1.243,53 (agosto/2026), inscrição imobiliária nº 35.41.05.0576.05.014, informado pelo Município de Sorocaba (evento 180). Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), em julho/2025, conforme laudo pericial de fls. 228/241, homologado pela r. decisão de 17/04/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 152.499,74 (cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e setenta e quatro 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. decisões de 17/04/2026 e 06/08/2026.

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

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

minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial vinculada ao Juízo da execução, devendo o arrematante efetuar o depósito no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante em até 1 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, 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) Pedro Luiz Alves de Carvalho
Juiz (a) de Direito

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