EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Leonardo Pereira Gonçalves, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Sumaré/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 1005450-06.2021.8.26.0604

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOBEM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – NÃO PADRONIZADOS (nova denominação social de Armor Condomínios)

EXECUTADO(s): LEICI LUCY PASCOAL

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (credora fiduciária – contrato quitado), CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DA PRATA e MUNICÍPIO DE SUMARÉ.

DÉBITO DOS AUTOS: R$9.338,54 (abril/2024), conforme planilha de fls. 291/292.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos (quitados) sobre o APARTAMENTO nº 23, localizado no 2º andar do Bloco "K" do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DA PRATA, situado na Rua 02, nº 140, Jardim das Águas, Sumaré/SP, composto de 1 sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha e 1 área de serviço, com área privativa de 48,350 m², área comum total de 6,0112 m² e área real total de 54,3612 m², fração ideal no terreno de 58,0800 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,384615%. O condomínio possui na área comum 260 vagas de estacionamento numeradas, para veículos de passeio.

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

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos da executada sobre o imóvel adquirido no Programa Minha Casa, Minha Vida (R.2), com alienação fiduciária ao FAR/CEF (R.3), cujo contrato encontra-se quitado (fls. 338/347), penhorados nestes autos (Av.5).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 163.641 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré/SP.

ÔNUS: R.3 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal (dívida de R$ 70.000,00), com contrato quitado conforme fls. 338/347, pendente o cancelamento na matrícula; Av.5 – PENHORA destes autos.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Em caso de arrematação, os débitos tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e os débitos condominiais (de natureza propter rem) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, arcando o arrematante com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conforme r. decisão de fls. 391/393.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$137.668,88 (cento e trinta e sete mil, seiscentos e sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos), em novembro/2025, conforme avaliação de fls. 381/390, homologada pela r. decisão de fls. 391/393.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$143.566,75 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

PRAÇA ÚNICA: De 15/12/2026 às 14:00 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de **60%** (sessenta por cento) **do valor atualizado da avaliação,** conforme r. decisão de fls. 391/393.

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. Conforme r. decisão de fls. 391/393, a comissão do leiloeiro, a ser paga pelo arrematante

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

e não incluída no valor do lance, será de: a) 5% em caso de venda por 100% ou mais da avaliação corrigida; b) 4% em caso de venda entre 80% e 99% da avaliação; c) 3% em caso de venda entre 60% e 79% da avaliação.

PROPOSTAS PARCELADAS: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição em prestações por preço não inferior ao da avaliação, observado o disposto no 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 a praça, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o seu encerramento, 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, 25 de outubro de 2026.

_____

Dr. (a) Leonardo Pereira Gonçalves
Juiz (a) de Direito

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