

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Jose Fernando Steinberg, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Sumaré/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 Paulo Francisco Antonio Casale Lauro e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Tiago Tessler Blecher.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1003650-11.2019.8.26.0604

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPLENDIDUM

EXECUTADO(s): CLAUDIO ANTONIO GARCIA MORENO

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credora fiduciária).

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 38.215,93 (agosto/2024), conforme memória de cálculo de fls. 434.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos do executado, na qualidade de devedor fiduciante, sobre o APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º andar do Bloco nº 18 do “Condomínio Residencial Splendidum”, situado na Avenida Cabo Pedro Hoffmann, s/nº, Distrito de Nova Veneza, Sumaré/SP, contendo sala de estar/jantar, 02 dormitórios, hall, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa de 44,300 m², área comum de 46,301 m² (coberta de 8,083 m² + descoberta de 38,218 m²), incluído o direito ao uso de 01 vaga descoberta localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 90,601 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004621 do terreno. Contribuinte nº 1.002.0002.752-0 (Av.4).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos – direitos aquisitivos do executado, na qualidade de devedor fiduciante, decorrentes do Contrato nº 855553475961-3 (Programa Minha

Casa Minha Vida – FGTS), com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (R.2 e R.3), conforme r. decisões de fls. 427/428 e 553/555. Nos termos da r. decisão de fls. 545/546 e da Súmula 478 do STJ, o crédito condominial preferirá ao do credor fiduciário sobre o produto da arrematação dos direitos aquisitivos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 170.216 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP (CNM 121103.2.0170216-15).

ÔNUS: R.3 – Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, em garantia da dívida de R\$ 100.636,63; Av.6 – Transporte das restrições do empreendimento (preservação de área verde e demais apontamentos constantes da matrícula nº 120.943). AV.8 – Penhora dos direitos de devedor fiduciante, oriunda destes autos, em favor do exequente, averbada em 08/10/2024.

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

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Saldo devedor de R\$ 96.379,31 (julho/2026) em favor da Caixa Econômica Federal, conforme informado pela credora fiduciária às fls. 570/573, sendo o valor total da garantia de R\$ 149.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 52.620,69 (cinquenta e dois mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e nove centavos), em julho/2026, correspondente à soma dos valores pagos pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário (direitos aquisitivos), conforme informado pela credora fiduciária às fls. 570/573, nos termos das r. decisões de fls. 427/428, 493 e 553/555.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 52.441,65 (setembro/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão pela Tabela Prática do TJSP para os débitos judiciais comuns, conforme r. decisão de fls. 553/555.

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% (cinco por cento) 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, remissão 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, 27 de setembro de 2026.

Dr. (a) Jose Fernando Steinberg

Juiz (a) de Direito