

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LEME/SP – J266257

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Extinção de Condomínio
PROCESSO Nº:	1002704-48.2024.8.26.0318
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Márcia Cristina Pindarelli
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	José Pindarelli Sonia Aparecida Pindarelli Brito Paulo Sérgio Pindarelli Valdecir Pindarelli Letícia Cristina Pindarelli Marques Espólio de Cristiano Roberto Pindarelli (repr. por Kauê Gabriel Moscardi Pindarelli) Espólio de Vitor dos Reis de Brito (repr. por Sonia Aparecida Pindarelli Brito)
TERCEIRO(S):	Município de Leme/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **23/11/2026 às 15:00:00** até **26/11/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **26/11/2026 às 15:00:00** até **16/12/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas apenas nos prazos estabelecidos no art. 895 do CPC, ou seja, antes do início das respectivas praças, e submetidas à apreciação do MM. Juízo **caso não haja lance**.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um lote de terreno, situado na cidade e comarca de Leme/SP, no loteamento denominado "Desmembramento Parque São Manoel", com a área de 330m², designado como lote nº 17 da quadra E, localizado com frente para a Rua Claudio José Tamborin, do lado par, medindo 11m de frente, igual medida de largura nos fundos, por 30m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 15, de outro lado com os lotes 20, 21 e 22, e pelos fundos com o lote nº 16.

MATRÍCULA(S): nº 17.864 do CRI de Leme/SP.

CONTRIBUINTE(S): 5.0535.0045.00-0.

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O terreno é dividido ao meio, portanto com 165m² de terreno para cada metade. Há duas casas distintas e independentes entre si, uma de nº 72 (onde há informação que reside um filho da ré Sônia); e a outra casa de nº 78 (onde há informação que reside a própria ré). A Casa de nº 72 é feita em alvenaria e coberta com telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, laje pré-moldada de concreto, pisos internos cerâmicos e áreas úmidas com revestimento cerâmico até o teto. Na sua parte inicial do terreno tem-se área com piso cimentado e sem construção e na sequência a casa que é composta por garagem (piso cimentado e telhado aparente), dois dormitórios, banheiro social, corredor, cozinha e sala de estar. Padrão médio, com idade aparente da ordem de 15 anos e com área construída de 104,95m². A Casa de nº 78 é feita em alvenaria e coberta em parte com telhas cerâmicas e outra parte com telhas de cimento amianto. No início do terreno tem-se uma área coberta e aberta nas laterais, com madeiramento aparente do telhado com pia e churrasqueira, piso cerâmico. Com idade aparente da ordem de 15 anos e com área construída de 35,75m². Tem-se à seguir uma pequena área aberta (sem construção) e na sequência final uma residência contendo sala de estar (piso cerâmico, forro de madeira), cozinha (piso cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes e forro de PVC), corredor (piso cerâmico, forro de PVC), 3 quartos (piso de taco e forro de PVC), um banheiro social e outro privativo (piso cerâmico e revestimento cerâmico nas paredes). Padrão simples, idade aparente da ordem de 40 anos e com área construída de 104,47m².

ÔNUS: Há o direito real de habitação em favor de Sonia Aparecida Pindarelli de Brito sobre o imóvel e tal direito deverá ser respeitado pelo futuro arrematante e proprietário, seja ele quem for. Nos termos do artigo 1.831 do Código Civil: "Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar".

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 323.000,00 (em 10/2026) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 0,00 (em 10/2026).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Agravado de Instrumento nº 2243051-38.2026.8.26.0000). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravado de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.