

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Erika Diniz, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Diadema/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 0011917-72.2010.8.26.0161

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA

EXECUTADO(s): KAIO FERNANDES ESPIGARES, herdeiro e sucessor de SONIA ANTONIA DOS SANTOS (falecida em 07/12/2024), conforme r. decisão de fls. 295

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credora hipotecária); AILTON JOÃO ESPIGARES (coproprietário registral); JUÍZO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO (proc. 0008666-73.2025.8.26.0564); MUNICÍPIO DE DIADEMA.

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 81.448,69 (agosto/2021), conforme planilha de fls. 207/212.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora, em caráter de arresto, determinada pelo Juízo da 7ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo (proc. 0008666-73.2025.8.26.0564), sobre eventual crédito de Flávio Cesar da Cruz Rosa e Cruz Rosa Assessoria e Consultoria em Condomínios e Imóveis Eireli, até o limite de R\$ 33.634,98 (fls. 370/376), anotada pela r. decisão de fls. 377.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO RESIDENCIAL nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Bloco B-8 do CONJUNTO RESIDENCIAL DIADEMA, situado na Rua Tiradentes, nº 110, e Rua Marechal Floriano, nº 215, Centro, Diadema/SP, composto de sala, cozinha, 2 dormitórios, 2 banheiros e área de serviço, com área útil de 60,40 m², área comum de 12,657266 m², área total de 73,057266 m² e fração ideal de 0,2003% no terreno e nas coisas comuns, cabendo-lhe uma vaga individual e indeterminada na garagem

coletiva, com auxílio de manobrista, com área total de 14,426174 m² e fração ideal de 0,0396%, situada no pátio do estacionamento descoberto. Inscrição Municipal nº 000002000421200.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – a totalidade do imóvel, registrado em nome de Ailton João Espigares e Sonia Antonia dos Santos Espigares (R.1), atribuído integralmente à executada originária Sonia na partilha do divórcio do casal (fls. 51 e 92), penhorado conforme r. decisão de fls. 221/222, que serve como termo de constrição.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 8.450 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema/SP.

ÔNUS: R.2 – HIPOTECA em favor da Comercial e Construtora Balbo S.A., cujos direitos creditórios foram cedidos e transferidos à Caixa Econômica Federal (Av.9).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos de IPTU e taxas no valor de R\$ 11.930,63 (junho/2026), conforme certidão de fls. 364/365. 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\$ 286.000,00 (duzentos e oitenta e seis mil reais), em abril/2026, conforme laudo pericial de fls. 319/351, homologado pela r. decisão de fls. 359.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 292.566,60 (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 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 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.**

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.

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, 13 de outubro de 2026.

Dr. (a) Erika Diniz
Juiz (a) de Direito