

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

O Doutor Pedro Luiz Alves de Carvalho, M.Mº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível - Foro de Sorocaba/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, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1010021-60.2020.8.26.0602

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVER MELHOR - C (CNPJ Nº 26.198.620/0001-70) – Advogado: Felipe Montagner de Diego (OAB/SP Nº 399.984)

EXECUTADOS: CLEUNICE DAS GRACAS TAVARES (CPF Nº 354.102.318-05);

TERCEIRO(s): NELSON OLIVEIRA DA SILVA (CPF nº 434.132.009-25), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ nº 00.360.305/0001-04) e PREFEITURA DE SOROCABA (CNPJ nº 46.634.044/0001-74).

(BEM): DIREITOS de compromissária compradora da executada sobre a unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 203, localizada no 1º andar ou 2º andar do Bloco 03A, integrante ao condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 3 - GLEBA C", tendo entrada pelo nº 250 da Rua Doutor Tolstói de Carvalho Melo, situada no Jardim betânia, bairro da terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 m², uma área de uso comum construída de 5,89m², perfazendo uma área total construída de 53,29m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0.006944 ou 0,6944% ou 65,09041728 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. Matrícula Imobiliária nº 187.471 do 1º CRI de Sorocaba/SP. Contribuinte nº 35.41.05.0709.04.007

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

OBS: Conforme laudo de fls. 285/296, consta que o apartamento possui 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar e jantar, cozinha com área de serviço, uma vaga de garagem para veículos de pequeno e médio porte indeterminada em matrícula. O condomínio possui em sua área comum salão de festas e quadra de esportes.

Ônus: Às fls. 466/467 o credor fiduciário informou que o débito fiduciário foi liquidado.

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R.3	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	Instrumento Particular	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
AV.5	PENHORA	1025228-02.202 0.8.26.0602	Condomínio Residencial Viver Melhor-c
AV.6	PENHORA EXEQUENTE	1010021-60.2020. 8.26.0602	EM FAVOR DO EXEQUENTE

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$106.000,00 (cento e seis mil reais) (06/22) - Fls. 285/296

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$120.892,05 (cento e vinte mil, oitocentos e noventa e dois reais e cinco centavos) (11/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$35.326,50 (trinta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) (08/2024) - Fls. 551.

1ª PRAÇA: De 20/01/2026 (14h00) até 22/01/2026 (14h00) valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 22/01/2026 (14h01) até 11/02/2026 (14h00) mínimo de 60% do valor da 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$1.060,08 (mil e sessenta reais e oito centavos) às fls. 572, referente à débitos de IPTU dos exercícios de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, eventuais débitos dos exercícios de 2024 e 2025 não foram localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que apresente o demonstrativo de débitos atualizados.

DOS 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).

DO PAGAMENTO DO BEM - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

DAS PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. 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.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

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

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. 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, bem como da penhora realizada em **06/07/2021**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. 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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

Sorocaba, 18 de novembro de 2025

Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho
Juiz de Direito