

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Pedro Luiz Alves de Carvalho, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca 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(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 1010021-60.2020.8.26.0602

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Viver Melhor-C

EXECUTADO(s): Cleunice das Gracias Tavares

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP; Nelson Oliveira da Silva

DÉBITO DOS AUTOS: R\$35.326,50 (agosto/2024) - 551.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO 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.
Contribuinte nº 35.41.05.0709.04.007.

OBSERVAÇÃO: 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.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 187.471 - 1º CRI de Sorocaba/SP.

ÔNUS: R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.05 Penhora (processo nº 1025228-02.2020.8.26.0602) - Condomínio Residencial Viver Melhor-C; AV.06 Penhora Exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$1.060,08 - Fls. 572. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Liquidado - Fls. 466/467.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$106.000,00 (junho/2022) - Fls. 285/296.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$122.701,65 (março/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 23/04/2026 às 14:00 até 27/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 27/04/2026 às 14:01 até 18/05/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

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, 10 de março de 2026.

Dr. (a) Pedro Luiz Alves de Carvalho
Juiz (a) de Direito