

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

A(o) Doutor (a) Rossana Luiza Mazzoni de Faria, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 4<sup>a</sup> Vara Cível do Foro de Carapicuíba/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](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 1009080-17.2019.8.26.0127**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE(s): SOLARIS CONDOMÍNIO E LAZER (CNPJ/MF Nº 19.836.630/0001-29) –** Advogados: Lais Neves Tavares (OAB/SP 297.797) e Luiz Gustavo Camacho (OAB/SP 334.625)

**EXECUTADO(s): THIAGO FAUSTINO TELLES (CPF/MF Nº 362.128.458-32) e SILVIA CRISTINE LOPES SILVA TELLES (CPF/MF Nº 376.540.428-41)**

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA (CNPJ/MF Nº 44.892.693/0001-40) e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

**(BEM):** Apartamento nº 95 (noventa e cinco) localizado no 9º andar do Bloco nº 02 – TORRE TERRA, integrante do empreendimento denominado SOLARIS CONDOMÍNIO & LAZER, situado na Estrada Copiúva s/nº (sem numeração oficial), no lugar denominado Vila Sylvania, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área útil de 47,330m<sup>2</sup>, a área comum de 55,101m<sup>2</sup>, na qual está incluída a área correspondente a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem ou estacionamento descoberto, que toca a cada unidade, e a área total de 102,431m<sup>2</sup>, com a participação da fração ideal de 0,2707% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. **Matrícula Imobiliária nº 12.421 do Oficial Registro de Imóveis de Carapicuíba/SP. Inscrição Imobiliária nº 23232.52.16.0459.02.077.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS.**

**OBSERVAÇÕES:**

**I -** Foi deferida a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel às fls. 304/305, em razão da Alienada Fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz a quantia de R\$ 141.201,47 (cento e quarenta e um mil,

duzentos e um reais e quarenta e sete centavos) até julho/2024, conforme demonstrativo de Fls. 520.

II - Caberá ao arrematante a sub-rogação dos direitos perante o credor fiduciário, com aquiescência deste último, mediante a assunção do débito de financiamento ou quitação dos valores com recursos próprios, conforme Decisão de fls. 566/567.

**Ônus:**

<b>AVERBAÇÃO/ REGISTRO</b>	<b>DATA</b>	<b>ATO</b>	<b>PROCESSO/ ORIGEM</b>	<b>BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES</b>
R.03	05/12/2012	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 05	18/02/2023	Penhora Exequenda	Processo N° 1009080-17.2019. 8.26.0127	Solaris Condomínio E Lazer

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$194.700,00 (cento e noventa e quatro mil e setecentos reais) (janeiro/2024) – Laudo de Avaliação às Fls. 400/463.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$210.361,65 (duzentos e oito mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos) (julho/2025),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$48.024,24 (quarenta e oito mil e vinte e quatro reais e vinte e quatro centavos) (novembro/2022) – Fls. 250/251.**

**1ª PRAÇA: De 26/09/2025 às 14:00 até 01/10/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;**

**2ª PRAÇA: De 01/10/2025 às 14:01 até 21/10/2025 às 14:00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.**

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

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

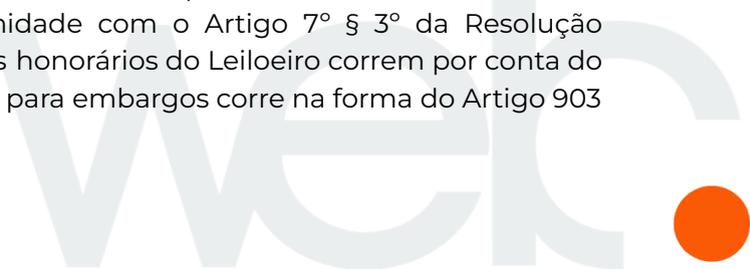
**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. 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. Propostas 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.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretroatável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903



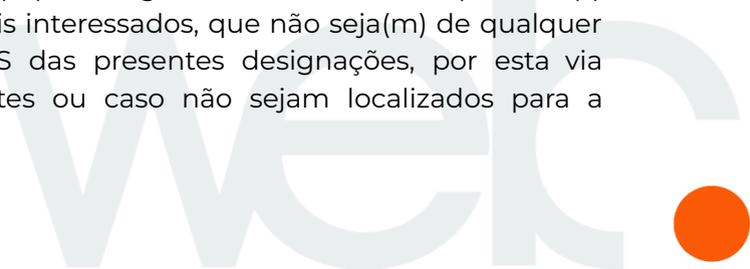
§ 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br)

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**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](http://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 **14/04/2023**, 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](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.**

São Paulo, 23 de julho de 2025.

---

**Dr. (a) Rossana Luiza Mazzoni de Faria**  
Juiz (a) de Direito