

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

A(o) Doutor(a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível do Foro de Sumaré - 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 N° 1000642-21.2022.8.26.0604**

**AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

**EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Lindoia** (CNPJ N° 21.859.169/0001-71)  
Advogado(a): Carlos Atila da Silva Pereira (OAB/SP 384.109)

**EXECUTADO(s): Ana Paula Bernardino Marcolino** (CPF N° 414.040.738-76)

**TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal** (CNPJ N° 00.360.305/0001-04) e **Prefeitura Municipal de Sumaré** (CNPJ N° 45.787.660/0001-00)

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não há.

**(BEM):** DIREITOS SOBRE O Apartamento n° 22, localizado no 2° andar, do bloco "O", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LINDÓIA", sito Rua 01 n° 465, Jardim das Estâncias, no Distrito de Nova Veneza, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, possui: área privativa de 43,24000m<sup>2</sup>; área comum total de 13,8437m<sup>2</sup> e área real total de 57,0837m<sup>2</sup>, com fração ideal terreno de 47,133 e coeficiente de proporcionalidade de 0,292830% do terreno. Obs. O condomínio possui na área comum, 276 (duzentas e setenta e seis) vagas de estacionamento, sendo 255 vagas destinadas a automóveis de passeio de tamanho adequado respectiva vaga, 11 (onze) vagas para motocicletas e 10 (dez) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE). Todas as vagas de garagem são individuais, indeterminadas, de uso comum, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas tão-somente para efeitos de disponibilidade e discriminação. As vagas destinadas aos portadores de necessidades especiais (PNE) são de uso exclusivo dos apartamentos destinados aos portadores de necessidades especiais (PNE). As vagas de garagem são de uso comum do condomínio e serão utilizadas indeterminadamente, de acordo com a disponibilidade por ocasião da guarda do veículo, obedecendo à ordem de chegada. **Matrícula Imobiliária n° 157.406, do CRI de Sumaré/SP. Contribuinte não localizado.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.**

**Ônus:** Foram penhorados os direitos que o executado possui sobre o bem, em razão da Alienação Fiduciária, cujo saldo devedor perfaz o valor de R\$69.012,11 (outubro/2024), conforme informado às fls. 124.

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.03	22/05/2018	Alienação Fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
AV.05	18/02/2025	Penhora Exequenda	1000642-21.20 22.8.26.0604	Condomínio Residencial Lindoia

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 5.870,69 (cinco mil, oitocentos e setenta reais e sessenta e nove centavos) (outubro/2024)**, conforme valores já pagos pela executada junto ao credor fiduciário, apresentado às fls. 124.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 6.162,07 (seis mil, cento e sessenta e dois reais e sete centavos) (agosto/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$10.918,41 (dez mil, novecentos e dezoito reais e quarenta e um centavos) (novembro/2024)**, conforme demonstrativo de fls. 156.

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

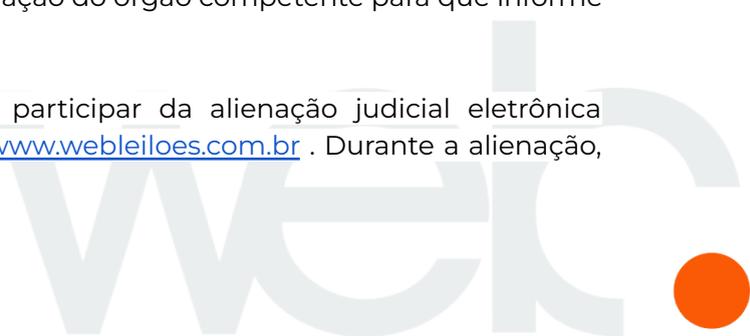
**2ª PRAÇA: De 01/10/2025 às 14:01 até 21/10/2025 às 14:00** mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

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

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro e/ou na impossibilidade 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 [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). 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)). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 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.

**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 **07/08/2024**, 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, 06 de agosto de 2025.

---

**Dr. (a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida**  
Juiz (a) de Direito