

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Bruno Paes Straforini, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri - 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1016839-78.2020.8.26.0068

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Piemonte Residencial Club

EXECUTADO(s): Ricam Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda

TERCEIRO(s): Elias Natalio de Souza; Caixa Econômica Federal; Silas Natalio de Souza; Lucas Natalio de Souza; Thiago Natalio de Souza; Ben Hurr Natalio de Souza

DÉBITO DOS AUTOS: R\$5.841,64 (abril/2021) - Fls. 87/88.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0014415-17.2019.8.26.0068) - Robson Oliveira Gomes e Aparecida Maria Temoteo; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0010514-07.2020.8.26.0068) - Ellen Costa Nunes de Jesus e Bruno Nunes de Jesus; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0010513-22.2020.8.26.0068) - Ellen Costa Nunes de Jesus e Bruno Nunes de Jesus; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 0015778-90.2022.8.26.0405) - Priscila Borges da Solidade;

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO nº 117, localizado no 11º pavimento, do BLOCO "B", integrante do empreendimento denominado "PIEMONTE RESIDENCIAL CLUB", situado na Estrada das Pitãs, nº 952, no "Sítio Votupoca", no Bairro Votupoca, Distrito da Aldeia, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa total de 54,63m²; área comum de garagem de 20,68m², correspondente ao direito de uso de 02 vagas, indeterminadas (cobertas e/ou descobertas), sujeitas a manobrista, na garagem coletiva do empreendimento; área de uso comum de divisão

proporcional de 40,745m²; área total real de 116,055m² e fração ideal de terreno de 0,2829%. Contribuinte nº 23231.13.68.0001.00.000.1 (área maior).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 204.116 - CRI de Barueri/SP.

ÔNUS: AV.01 Hipoteca (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.03 Indisponibilidade (processo nº 00096971120188260068); AV.04 Indisponibilidade (processo nº 10018933220175020713); AV.05 Indisponibilidade (processo nº 00001661020155020201); AV.06 Indisponibilidade (processo nº 00118386620198260068); AV.07 Indisponibilidade (processo nº 10004621220155020202); AV.08 Indisponibilidade (processo nº 10015919420175020715); AV.09 Indisponibilidade (processo nº 00015735120155020201); AV.10 Indisponibilidade (processo nº 10002808020165020205); AV.11 Indisponibilidade (processo nº 00031229620155020201); AV.12 Indisponibilidade (processo nº 00013364920155020061); AV.13 Penhora (processo ordem nº 10168397820208260068) - Piemonte Residencial Club; AV.14 Indisponibilidade (processo nº 10007124220155020203); AV.15 Indisponibilidade (processo nº 10012681720185020081); AV.16 Cancelamento Total da Indisponibilidade (Av.06); AV.17 Indisponibilidade (processo nº 10012741120165020205); AV.18 Indisponibilidade (processo nº 00014328920218260100); AV.19 Indisponibilidade (processo nº 10007118920175020202); AV.20 Indisponibilidade (processo nº 10010635020175020201); AV.21 Indisponibilidade (processo nº 10010146920185020202); AV.22 Indisponibilidade (processo nº 10017233520175020204); AV.23 Cancelamento Total da Indisponibilidade (Av.08); AV.24 Indisponibilidade (processo nº 10018516120175020202); AV.25 Indisponibilidade (processo nº 0054009619985020482); AV.26 Indisponibilidade (processo nº 10013997920165020010); AV.27 Indisponibilidade (processo nº 10000322120195020202); AV.28 Indisponibilidade (processo nº 10009786120175020202); AV.29 Indisponibilidade (processo nº 10954458720218260100); AV.30 Cancelamento Total da Indisponibilidade (Av.17); AV.31 Cancelamento Total da Indisponibilidade (Av.22); AV.32 Indisponibilidade (processo nº 00007524420155020202).

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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$424.000,00 (fevereiro/2025) - Fls. 336/359.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$437.340,72 (setembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 21/11/2025 às 14:00 até 26/11/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2025 às 14:01 até 16/12/2025 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do

bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem 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, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Dr. (a) Bruno Paes Straforini
Juiz (a) de Direito