

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Andrea Ferraz Musa, D. Juiz(a) de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO N°** 1184056-45.2023.8.26.0100

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

**EXEQUENTE(s):** Ulend Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios

**EXECUTADO(s):** Ekipa Indústria de Móveis Eireli, na pessoa de Eliane Rodrigues; Eliane Rodrigues

**TERCEIRO(s):** Banco Bradesco S/A; Prefeitura Municipal de Praia Grande/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$66.173,60 (novembro/2025) - Fls. 523

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**Lote 01)** Apartamento número 101, localizado no décimo pavimento tipo do RESIDENCIAL ESMERALDA, situado na Rua Benedito Lacerda, número 30, esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, da planta do Balneário das Sereias - Quarta Gleba, nesta cidade, com a área real privativa de 76,550 m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 41,681 m<sup>2</sup>, área real total de 118,231 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 13,661 m<sup>2</sup> ou 2,21726%, confrontando pela frente com o recuo da construção do edifício, fronteiro à Rua Benedito Lacerda, pelo lado esquerdo com o apartamento número 103, pelo lado direito com o recuo lateral da construção do edifício, fronteiro à Avenida Presidente Castelo Branco, e pelos fundos com as áreas de circulação, elevadores e apartamento número 102; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar individual e indeterminado, com o auxílio de manobrista. Contribuinte nº 2.10.17.701.001.0101-1.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 200.278 - CRI de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) – Banco Bradesco S/A; AV.06 Ação de Execução (processo nº 1078415-68.2023.8.26.0100) - Coopera Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; AV.07 Arresto (processo nº 1161637-31.2023.8.26.0100) - Banco Safra S/A; AV.08 Penhora Exequenda; AV.09 Arresto (processo nº 1078415-68.2023.8.26.0100) - Coopera Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; AV.10 Penhora (processo nº 0010118-35.2024.5.15.0007) - Barbara Morais do Nascimento.

**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.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Quitado - Fls. 504.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$460.000,00 (maio/2025) - Fls. 412/413.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$466.798,24 (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**Lote 02)** Apartamento número 102, localizado no décimo pavimento tipo do RESIDENCIAL ESMERALDA, situado na Rua Benedito Lacerda, número 30, esquina com a Avenida Presidente Castelo Branco, da planta do Balneário das Sereias - Quarta Gleba, nesta cidade, com a área real privativa de 73,440 m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 39,992 m<sup>2</sup>, área real total de 113,432 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 13,121 m<sup>2</sup> ou 2,12739%, confrontando pela frente com a área de circulação, apartamento número 101 e área livre, pelo lado esquerdo com o apartamento número 103, pelo lado direito com o recuo lateral da construção do edifício, fronteiro à Avenida Presidente Castelo Branco, e pelos fundos com o recuo da construção do edifício, fronteiro ao lote 03; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, para guarda de veículo de passeio, em lugar individual e indeterminado, com o auxílio de manobrista. Contribuinte nº 2.10.17.701.001.0102-9.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 200.279 - CRI de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Banco Bradesco S/A; AV.07 Ação de Execução (processo nº 1078415-68.2023.8.26.0100) - Coopera Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; AV.08 Arresto (processo nº

1161637-31.2023.8.26.0100) - Banco Safra S/A; AV.09 Penhora Exequenda; AV.10 Arresto (processo nº 1078415-68.2023.8.26.0100) - Coopera Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; AV.11 Penhora (processo nº 0010118-35.2024.5.15.0007) - Barbara Morais do Nascimento.

**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.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Quitado - Fls. 504.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$440.000,00 (maio/2025) - Fls. 412/413.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$446.502,67 (novembro/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 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00** mínimo de **50% (cinquenta 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.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).

**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. **Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC e Decisão de fls. 512/513.** Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

**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-partes 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 resarcimento, 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, 04 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Andrea Ferraz Musa**

Juiz (a) de Direito