

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Ana Paula de Queiroz Aranha, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jacareí - 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1007799-79.2020.8.26.0292

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Morada do Sol

EXECUTADO(s): Marcelo Cristiano de Melo

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Jacareí/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$3.303,14 (novembro/2025) - Fls. 332.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre a unidade autônoma designada como Casa nº 13, geminada, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Morada do Sol", situado na Avenida José Theodoro de Siqueira, nº 249, Bairro da Colônia, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Via de Circulação Interna 2, lado esquerdo de quem adentra ao condomínio pela via de circulação interna 1, onde mede 6,00 m; do lado direito de quem da via de circulação interna 2 olha para a unidade confronta com a casa nº 14, na extensão de 15,60 m; do lado esquerdo confronta com a casa nº 12, na extensão de 15,60 m; nos fundos confronta com a Gleba A1-D (matrícula nº 45.887), na extensão de 6,00 m, encerrando a área de 93,60 m²; com área privativa construída de 66,20 m²; área privativa livre de 27,40 m²; área comum construída proporcional de 1,26523 m²; área comum livre proporcional de 8,3754 m², perfazendo a área total de 178,04058 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7545037%, equivalente no terreno a 150,73475 m². Vaga para estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, localiza-se dentro da área privativa do terreno da unidade,

defronte à edificação. **AV.03 Retificação:** área privativa construída de 66,20m², área privativa livre de 27,40m², área comum construída proporcional de 1,19563 m², área comum livre proporcional de 78,6001 m², perfazendo a área total de 173,39574 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7130005%, equivalente no terreno a 142,4434538 m², tudo conforme a AV.265 lançada na matrícula nº 74,565. **Contribuinte nº 44132.63.31.1218.01.013.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 83.768 - CRI de Jacareí/SP.

ÔNUS: AV.02 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.04 Penhora Exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. 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: R\$72.603,08 (setembro/2025) - Fls. 301/326.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$227.397,92 (maio/2025) - Fls. 271 e 333. O valor se refere aos direitos que o executado possui sobre o bem.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$231.798,15 (janeiro/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 09/03/2026 às 14:00 até 12/03/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça, nos termos do art. 891 do CPC.

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, 09 de janeiro de 2026.

Dr. (a) Ana Paula de Queiroz Aranha
Juiz (a) de Direito