

## EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O(a) Doutor(a) Olivier Haxkar Jean, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano - 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 realizada a Alienação Por Iniciativa Particular do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), 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).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1002583-68.2020.8.26.0606

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Residencial Paulista II

**EXECUTADO(s):** Sandro Chagas

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Suzano

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$12.778,99 (agosto/2021) - Fls. 89/125.

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

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO nº 21, 2º andar, da TORRE 07, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AVENIDA PAULISTA II, com acesso pela Avenida Paulista, nº 1.491, do loteamento denominado JARDIM MONTE CRISTO, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Possui a área privativa de 49,91m2, área comum total de 74,621m2, a área total de 124,531m2 e a fração ideal de 0,33333% do terreno. De quem do hall olha para o apartamento, confronta pela frente com hall e área de circulação do andar, do lado direito com áreas externas do condomínio, do lado esquerdo com apartamento de final 02 e nos fundos com áreas externas do condomínio. Possui uma vaga de estacionamento localizada no Térreo do Condomínio. Contribuinte nº 21.082.003.0129.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 78.528 - CRI de Suzano/SP.

**ÔNUS:** R.08 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** 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\$5.985,12 (julho/2025) - Fls. 257.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$169.471,32 (agosto/2025) - Fls. 263/273.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$171.119,90 (janeiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DA ALIENAÇÃO

**PRAÇA ÚNICA:** De 21/01/2026 às 14:00 até 18/10/2026 às 14:00 valor igual ou superior a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação;

**DO CONDUTOR:** A alienação será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**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](http://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. Proposta de pagamento parcelado deverá ser garantida por caução real de 20% do valor ou fiança bancária, conforme decisão de fls. 273.

**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.

**DOS DÉBITOS:** Em caso de arrematação, os débitos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**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, remição 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, 14 de janeiro de 2026.

---

**Dr.(a) Olivier Haxkar Jean**  
Juiz (a) de Direito