

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Ana Lucia Granziol, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO N°** 1005949-87.2021.8.26.0604

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE(s):** Condobem Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Não Padronizados (nova denominação social de Armor Condomínios)

**EXECUTADO(s):** Celma Vicente de Lima; Vicente Paulo Barbosa Silvestre

**TERCEIRO(s):** Prefeitura Municipal de Sumaré/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$8.350,22 (julho/2025) - Fls. 410/411.

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

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos (QUITADOS) sobre o Apartamento n° "3", localizado no Térreo, do bloco "A", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DA PRATA, sito Rua 02 n° 140, no Jardim das Águas, neste Município e Comarca de Sumaré-SP, composto de 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços, possui: área privativa de 48,350m<sup>2</sup>, área comum total de 6,0112m<sup>2</sup> e área real total de 54,3612m<sup>2</sup>, com fração ideal no terreno de 58,0800m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,384615% do terreno. Obs. O condomínio possui na área comum 260 (duzentas e sessenta) vagas de estacionamento para veículos de passeio, sendo todas numeradas para efeito de disponibilidade e discriminação, de 01 a 260, sendo as vagas de números 01, 02, 10, 11, 21, 22, 31 e 32 adaptadas para portadores de necessidades especiais (PNE). **Contribuinte não localizado.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos (Quitados).

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 163.433 - CRI de Sumaré/SP.

**ÔNUS:** R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV. 5 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:** Quitado - Fls. 370/371.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$118.188,67 (julho/2025) - Fls. 391/400.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$122.593,19 (maio/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 29/07/2026 às 14:00 até 03/08/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 03/08/2026 às 14:01 até 25/08/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**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.

**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, 21 de maio de 2026.

---

**Dr. (a) Ana Lucia Granziol**  
Juiz (a) de Direito