EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida, D. Juiz(a) de Direito da 3ª 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, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Tiago Tessler Blecher.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1008218-65.2022.8.26.0604

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Águas de São Pedro

EXECUTADO(s): Manoel Soares Malta

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

DÉBITO DOS AUTOS: R$2.070,15 (julho/2024) - Fls. 148.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Processo nº 1066587-75.2023.8.26.0100 - MC Holding LTDA.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre o Apartamento nº "41", localizado no 4º andar do bloco "C", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE SÃO PEDRO", sito Rua 02 nº 250, Jardim das Águas, no Distrito de Nova Veneza, 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, com as seguintes áreas e fração ideal: Área Privativa de 48,350 m², Área Comum total de 5,9669 m² e Área Real Total de 54,3169 m², com Fração Ideal no Terreno de 53,7501 m², e Coeficiente de proporcionalidade de 0,35714% do terreno. Obs. O condomínio possui no térreo, estacionamento coletivo com capacidade para a guarda de 280 (duzentas e oitenta) vagas, sendo 10 (dez) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE) e 270 (duzentas e setenta) vagas comuns para veículos. **Contribuinte não localizado.**

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 158.628 - CRI de Sumaré/SP.

ÔNUS: R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.05 Penhora Exequenda.

OBSERVAÇÃO: O arrematante ficará obrigado a quitar o contrato perante a instituição financeira/credora fiduciária, bem como a satisfazer ou assumir eventuais débitos condominiais, caso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação integral de tais obrigações.

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$1.282,42 (dezembro/2025) - Fls. 268.

VALOR DE AVALIAÇÃO (DIREITOS): R$1.121,36 (dezembro/2025) - Fls. 258/259.

VALOR DE AVALIAÇÃO (DIREITOS) ATUALIZADO: R$1.126,41 (fevereiro/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 01/04/2026 às 14:00 até 03/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 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 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.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

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.

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, 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, 24 de fevereiro de 2026.

Dr. (a) Roseane Cristina de Aguiar Almeida
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br