

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rodrigo Soares, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Mauá - 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 e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0000634-53.2022.8.26.0348

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Leandro Alves Silva

EXECUTADO(s): Beta 17 Incorporação Ltda

TERCEIRO(s): D & P Maua Construcoes Ltda; Prefeitura Municipal de Mauá/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$101.350,37 (fevereiro/2023) - Fls. 159.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 1.601 do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, situado na Rua José Cezário Mendes, 122, perímetro urbano, localizado no décimo sexto andar ou décimo oitavo pavimento, é constituído de sala de jantar e estar, terraço e pia, suíte com banheiro, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; confronta pela frente (estando o observador postado na porta de entrada da unidade autônoma), com o hall e a unidade autônoma nº 1.603, nos fundos e do lado direito com espaço aéreo sobre área comum do empreendimento, e do lado esquerdo com a unidade autônoma nº 1.602 e com espaço aéreo sobre área comum do empreendimento; possui uma área total construída de 140,0968m², sendo 78,3900m² de área útil ou privativa e 61,7068m² de área comum, estando nesta incluída uma vaga simples na garagem do edifício, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4072% do terreno onde se encontra construído o referido edifício. **Contribuinte nº 04.030.65 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 63.578 - CRI de Mauá/SP.

ÔNUS: AV.01 Penhora Exequenda.

OBSERVAÇÃO: Conforme a Escritura Pública colacionada às fls. 118/125, o imóvel objeto da penhora foi dado a terceiro através de dação em pagamento no ano de 2015. O referido documento ainda não fora registrado na matrícula do bem, permanecendo como de propriedade do executado.

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.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$440.000,00 (julho/2024) - Fls. 295/346.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$473.926,59 (março/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 23/04/2026 às 14:00 até 27/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 27/04/2026 às 14:01 até 18/05/2026 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.

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, 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, 13 de março de 2026.

Dr. (a) Rodrigo Soares
Juiz (a) de Direito