

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Andre Pasquale Rocco Scavone, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Diadema - 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 Nº** 0009279-17.2020.8.26.0161

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Residencial Barão do Tietê

**EXECUTADO(s):** Edneia Almeida Carvalho Marques

**TERCEIRO(s):** Prefeitura Municipal de Diadema/SP; Vitor Hugo Marques

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$222.605,36 (novembro/2025) - Fls. 629/665.

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

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Uma unidade autônoma consistente no apartamento n. 11, localizado no primeiro andar, do Edifício "I", integrante do Condomínio Residencial Barão do Tietê, situado à Avenida do Rio Branco, nº 145, no Jardim Rey, neste distrito, município e Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, contendo a área útil de 46,1138 metros quadrados, área comum de 5,773381 metros quadrados, encerrando uma área total de 51,887181 metros quadrados, cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,44018% e uma cota de participação de 44,852 metros quadrados, confrontando: o apartamento, pela frente com parte de área de circulação identificadas por via 3 e parte com área de recreação; do lado direito de quem da unidade olha para a via 3 com o apartamento de final 2 do andar respectivo, do lado esquerdo com o Edifício H e fundos com área interna. I edifício I, confronta pela frente com a parte da área de circulação do condomínio identificada por via 3, e parte com área de recreação; nos fundos com área de circulação comum e interna; do lado direito de quem do prédio olha para a primeira

área mencionada com o Edifício J e do esquerdo com o Edifício H. **Contribuinte nº 4006315100.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 21.478 - CRI de Diadema/SP.

**ÔNUS:** AV.10 Penhora (processo 719/2007) - Condomínio Residencial Barão do Tietê.

**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\$224.550 (dezembro/2025) - Fls. 668/686.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$227.456,32 (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 **75% (setenta e cinco por cento)** do valor de 1ª Praça, nos termos do art. 843 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](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, 27 de março de 2026.

---

**Dr. (a) Andre Pasquale Rocco Scavone**

Juiz (a) de Direito