

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Carolina Nabarro Munhoz Rossi, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - 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 N° 0010466-78.2021.8.26.0564

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Condomínio Start Jardim Clube São Bernardo

EXECUTADO(s): Luciomara Prado Ramalho Sobrinho; André Alves Sobrinho

TERCEIRO(s): AK 19 - Empreendimentos e Participações Limitada; Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$74.434,32 (janeiro/2026) - Fls. 345/346.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 701, do tipo A1, localizado no 7º pavimento da TORRE B do RESIDENCIAL PLAY, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO START JARDIM CLUBE SÃO BERNARDO", com acesso pelo nº 184 da Rua Ruy Barbosa, com a Rua Felício Laurito, composto por sala jantar conjugada com sala de estar com sacada, cozinha, área de serviço, banheiro e dois dormitórios, sendo um do tipo suíte; com área privativa real de 54,020m², área real comum de 55,156m², sendo área coberta de 42,867m² e área descoberta de 12,289m², incluído o direito ao uso de uma vaga simples para estacionamento de um veículo de passeio de pequeno porte, no padrão nacional, com auxílio de manobrista, na garagem coletiva do empreendimento, perfazendo a área real total de 109,176m² e fração ideal no terreno de 0,000797. A unidade confronta de quem da entrada da torre olha para o edifício, pela frente, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio e

apartamento de final 2 do andar; pelo lado direito, com hall (saguão de entrada), apartamento de final 9 do andar e vazio (local para passagem de fiação e tubulação); pelo lado esquerdo, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio; e pelos fundos, com espaço aéreo sobre áreas comuns do condomínio. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 19.926,29m², constituído pelo lote 06 da quadra A, do Jardim Olavo Bilac. **Contribuinte nº 005.011.032.000 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 156.318 - 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: Nada consta.

OBSERVAÇÃO: Foram penhorados os direitos que os executados possuem sobre o bem imóvel em razão da escritura de compra e venda de fls. 313/318, figurando como vendedor AK 19 - Empreendimentos e Participações Limitada. Contrato liquidado, conforme fls. 319.

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\$443.497,17 (fevereiro/2026) - Fls. 355/364.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$453.188,12 (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 10/06/2026 às 14:00 até 12/06/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 12/06/2026 às 14:01 até 01/07/2026 às 14:00 mínimo de 60% 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% 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: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

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, 08 de maio de 2026.

Dr. (a) Carolina Nabarro Munhoz Rossi
Juiz (a) de Direito