

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rodrigo Lirio Araujo, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano - 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** 1005454-71.2020.8.26.0606

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE(s):** Condobem Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Não Padronizados

**EXECUTADO(s):** Fernanda Cristina de Almeida Santos

**TERCEIRO(s):** Banco do Brasil S/A; Prefeitura Municipal de Suzano/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$23.407,47 (abril/2025) - Fls. 481/482.

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

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

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelo APARTAMENTO nº 104, Pavimento Térreo, do BLOCO 06, do condomínio PARQUE SUISSSE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Estrada Santa Mônica, nº 600, contendo a área privativa de 46,60m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional (vaga de garagem) de 10,35m<sup>2</sup>, área de uso comum de 28,5691m<sup>2</sup>, totalizando uma área real total de 85,5191m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003627673. Dito apartamento possui uma vaga de garagem nº 247. **Contribuinte nº 21.132.001 (área maior).**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 70.103 - CRI de Suzano/SP.

**ÔNUS:** R.05 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.06 Penhora Exequenda.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** 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\$98.295,56 (maio/2024) - Fls. 432.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$205.011,08 (setembro/2025) - Fls. 491/500.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$212.248,91 (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 50% 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% 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, 12 de maio de 2026.

---

Juiz (a) de Direito