

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga - 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 1007808-76.2021.8.26.0269

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Tsk & Varandas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

EXECUTADO(s): Claudia Aparecida Vieira Santos Domingues

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

DÉBITO DOS AUTOS: R\$65.469,46 ()fevereiro/2025) - evento 233.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre a unidade residencial representada pela casa nº 36, do "Condomínio Residencial Novo Horizonte", localizada na Rua Santino Leme de Almeida, nº 299, Vila Belo Horizonte, nesta cidade e comarca de Itapetininga, constituída de sala de estar/jantar, dois (2) dormitórios, cozinha, lavanderia, W.C. social, área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um (1) automóvel de passeio de médio porte, com área privativa de construção de 44,85m², área comum de construção de 1,30736m², totalizando a área construída de 46,15736m², sendo que a construção ocupará a área de 44,85m² em seu terreno privativo, o qual mede 5,50 metros de frente para a via de acesso dois (2); 5,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 016; 19,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso dois (2) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 035; e 19,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa 037, com a qual é geminada, encerrando a área

superficial de 104,50m², sendo 44,85m² de ocupação da construção e 59,65m² de área de ocupação descoberta destinada à área livre, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de um automóvel de passeio de médio porte, o qual somado à área comum de 60,96416m² no todo do terreno encerrará a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 165,46416m² ou 0,8009%, unidade essa edificada no terreno objeto da matrícula 83.115. **Contribuinte nº 02.03.084.0231.001.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 93.585 - CRI de Itapetininga/SP.

ÔNUS: AV.02 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.03 Penhora (processo nº 1010191-22.2024.8.26.0269) - Condomínio residencial Novo Horizonte.

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\$102.522,47 (fevereiro/2025) - evento 238.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$143.500,00 (agosto/2025) - evento 281.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$149.980,01 (agosto/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 24/09/2026 às 14:00 até 28/09/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/09/2026 às 14:01 até 21/10/2026 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 3% 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, 06 de agosto de 2026.

Dr. (a) Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala
Juiz (a) de Direito