EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SUMARÉ – SP

Edital de 1ª e 2ª praça de leilão dos Direitos Fiduciários sob o imóvel, penhorado nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **MARCELO ELIAS CUSTÓDIO (CPF: 225.869.858-85) e JANAINA TEIXERIA VIEIRA (CPF: 349.081.608-05)**, bem como o credor fiduciário **VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, movida por **CONDOMÍNIO VIVA VISTA SOLAR (CNPJ: 28.630.876.0001-30)**, Processo nº 1005609-12.2022.8.26.0604.

O DR. **JOSE FERNANDO STEINBERG**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Sumaré – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. FLÁVIA CARDOSO SOARES,** inscrita na **JUCESP sob nº 948**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (**www.fvleiloes.com.br**), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 11/12/2026, às 15h00min e encerramento em 14/12/2026, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao valor atribuído aos direitos aquisitivos atualizado até a data da efetiva alienação, conforme Tabela Prática do TJSP para débitos judiciais comuns, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 14/12/2026, às 15h01min e encerramento em 26/01/2027, às 15h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **60%** (**sessenta por cento**) do valor atribuído aos direitos aquisitivos atualizado até a data da efetiva alienação, conforme Tabela Prática do TJSP para débitos judiciais comuns, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE ÚNICO: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O CONTRATO FIDUCIÁRIO DO Apartamento nº "3C", tipo C1, localizado pavimento térreo, do Bloco "C" do CONDOMÍNIO VIVA VISTA SOLAR, sito na Avenida A, nº 475, lote 01 quadra E, no loteamento Residencial Viva Vista, distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, que possui área privativa total de 84,250 m², área de uso comum 73,570 m², área real total 157,820m², fração ideal (%) 0,73611%, fração ideal (m² terreno) 74,94 m², com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta indeterminada localizada no pavimento térreo. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 2.260.1374.067.6.01. **Matrícula nº 175.961 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré – SP. AVALIAÇÃO – VALOR ATRIBUÍDO AOS DIREITOS AQUISITIVOS: conforme decisão de fls. 415/416, o valor considerado para avaliação dos direitos será o valor já pago do contrato de Alienação Fiduciária pelo executado, sendo desnecessária a avaliação do imóvel.:** R$38.461,34 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos)

em setembro de 2026. O referido valor será atualizado pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme a Tabela Prática do TJSP para débitos judiciais comuns.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Consta na referida matrícula, de acordo com a **R.04** – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, OBSERVAÇÃO – INFORMAÇÕES CONSTANTES DOS AUTOS: De acordo com fls. 465/468, o contrato de alienação fiduciária não se encontra quitado e está inadimplido, não constando averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário na matrícula do imóvel. O saldo para quitação do contrato era de R$ 670.703,29 (seiscentos e setenta mil, setecentos e três reais e vinte e nove centavos) em 04 de setembro de 2026. **AV.06 / AV.08 – PENHORA EXEQUENDA. AV.07 – PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS,** conforme decisão proferida pelo juiz de direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas – SP., nos autos do processo nº 0007135-51.2019.8.26.0114, em ação de cumprimento de sentença, requerida por NOMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, em face da executada VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DOS DÉBITOS FISCAIS: De acordo com certidão emitida, conforme contribuinte informado na matricula, encontra-se em SITUAÇÃO IRREGULAR perante a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, NÃO TENDO QUITADO OS SEGUINTES DÉBITOS: IPTU - 2020, IPTU - 2026, IPTU - 2021, IPTU - 2022, IPTU – 2025. Eventuais débitos de natureza fiscal que recaiam sobre o bem imóvel serão informados pela Prefeitura Municipal nos autos do Processo, devidamente atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese de ausência destas informações nos autos.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Constam débitos condominiais no valor de R$ 46.317,72 (quarenta e seis mil, trezentos e dezessete reais e setenta e dois centavos), conforme extrato de débitos expedido em 30 de setembro de 2026. Os débitos condominiais anteriores à arrematação serão sub-rogados no produto da arrematação. Eventual saldo pretérito não satisfeito pelo produto da arrematação não será transferido ao arrematante, permanecendo a responsabilidade correspondente na forma da lei. O arrematante será responsável pelas despesas condominiais vencidas após a arrematação.

Os direitos aquisitivos serão alienados no estado jurídico, contratual e documental em que se encontram, sem garantia. Constitui ônus do interessado examinar as informações disponíveis sobre o imóvel e o contrato de alienação fiduciária, inclusive quanto à situação de ocupação, às condições de conservação do imóvel e às providências eventualmente necessárias à regularização dos direitos adquiridos, antes de participar do leilão; bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Consta na R.04 a existência de Alienação Fiduciária em favor de VIVA VISTA SOLAR SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Conforme informações de fls. 465/468, o saldo para quitação do Contrato de Alienação Fiduciária é de R$ 670.703,29 (seiscentos e setenta mil, setecentos e três reais e vinte e nove centavos) até a data de 04 de setembro de 2026. *O arrematante*

adquirirá apenas a posição jurídica e econômica dos executados em relação ao contrato, com os direitos, deveres, limitações e riscos que lhe são inerentes, inclusive a sujeição ao saldo devedor fiduciário e às consequências do eventual inadimplemento. A alienação judicial não extingue, reduz ou modifica a garantia fiduciária, que permanecerá hígida nos termos do contrato e da legislação aplicável.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação (valor atribuído aos direitos aquisitivos) atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme a Tabela Prática do TJSP para débitos judiciais comum.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Constituem obrigações do arrematante: o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual nos autos do feito em que ocorrer a arrematação, por meio de advogado devidamente constituído; e o recolhimento dos tributos, taxas, emolumentos cartorários e demais despesas eventualmente incidentes sobre a transferência e a regularização dos direitos aquisitivos arrematados, inclusive aquelas relativas ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, à remoção de bens, ao requerimento e cumprimento de medidas de desocupação e imissão na posse, ao depósito judicial de bens móveis, à obtenção de certidões e à realização de registros, bem como eventuais débitos ambientais e outras despesas relativas à regularização documental e registral, conforme aplicável.

Também constitui obrigação do arrematante analisar e conhecer todas as circunstâncias e peculiaridades relativas à arrematação. Deverá, ainda, observar as obrigações contratuais assumidas pelos executados no âmbito do contrato de alienação fiduciária, inclusive quanto ao saldo devedor remanescente, e adotar as providências necessárias à regularização da transferência dos direitos aquisitivos arrematados, observadas as disposições contratuais e legais aplicáveis.

A arrematação não implica a quitação do saldo devedor, nem a extinção ou modificação da garantia fiduciária, que permanecerá hígida nos termos do contrato e da legislação aplicável, ficando o arrematante sujeito aos direitos, deveres, limitações e riscos inerentes à posição contratual assumida.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se

o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta informada pela leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzidas as despesas incorridas

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento deste edital, pagar a dívida ou sendo firmado acordo entre as partes ou haver pedido de adjudicação nos autos do processo, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com efetiva arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, parágrafos §3º.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O DR. **JOSE FERNANDO STEINBERG**

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Sumaré – SP