2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **Sigmar Fernandes Ajea e Andrea Cristina de Miranda Ajea**, e, do terceiro interessado **Midas Incorporadora e Administradora Ltda.**

O MM. Juiz de Direito Dr. ANDRE PEREIRA DE SOUZA da 2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Execução de títulos extrajudiciais - Despesas Condominiais, ajuizada por Condomínio Residencial Vitória II - Processo nº **1006901-42.2016.8.26.0604** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM - O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos dos bem a ser apregoado estão disponíveis no portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar os bens antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **Travassos Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail judicial@travassosleiloes.com.br.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos sob o nº 951.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **24/08/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **26/08/2026**, às **14:00** horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda dos bens no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **16/09/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda dos bens apregoados corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar nos termos do artigo 895 do CPC: (I)até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 10:58 , sob o número WSMR26700615313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006901-42.2016.8.26.0604 e código HOyYJIP8.

da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.
A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não cabendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado após o encerramento do leilão, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. A proposta parcelada pode ser indeferida, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.
Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da expedição da Carta de Arrematação.
Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).
Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 98164-2063)**, telefone (0 xx 11 4950-9662) ou e-mail (judicial@travassosleiloes.com.br).
DOS DÉBITOS E ÔNUS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.
DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação dos bens, que não está inclusa no valor do lance.
DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção ‘Minha Conta’ localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.
DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da Conta sbXPAY, utilizando saldo disponível na conta ou Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção ‘Minha Conta’ localizada na parte superior da página inicial do site.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 10:58 , sob o número WSMR26700615313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006901-42.2016.8.26.0604 e código HOyYJIP8.

O Portal Travassos Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda dos bens para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

A ausência de pagamento da comissão, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a cobrar o valor devido, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal Travassos Leilões, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal Travassos Leilões deverá se identificar como ‘’*desejo exercer meu Direito de Preferência*’’, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 10:58 , sob o número WSMR26700615313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006901-42.2016.8.26.0604 e código HOyYJIP8.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade dos bens arrematados, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir os bens arrematados, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência.

A carta de arrematação será expedida pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição dos ofícios diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO BEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 10:58 , sob o número WSMR26700615313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006901-42.2016.8.26.0604 e código HOyYJIP8.

Lote 1 – **Matrícula 96033 do CRI de Sumaré/SP -** IMÓVEL: Apartamento nº 44, do 4º pavimento tipo ou 6º andar, e duas vagas de garagens cobertas nºs 42/43, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA II", sito à Rua Primo Fávaro, nº 400, no loteamento Jardim Macarenko, no Município e Comarca de Sumaré - SP. Com a área útil de 91,61 m²; área correspondente a duas vagas de garagens de 22,50 m²; área privativa de 114,11 m² ; coeficiente de proporcionalidade 2,500; área comum de 30,78 m²; área total de 144,89 m² ; fração ideal de terreno de 35,3698%.

Valor de Avaliação: R$ 411.670,00 (quatrocentos e onze mil, seiscentos e setenta reais) em abril de 2026.

Valor da avaliação Atualizado: R$ 418.373,37 (quatrocentos e dezoito mil, trezentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos), devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-M), de junho de 2026.

Local do bem: Rua Primo Fávaro, 400 Loteamento Jd. Macarenko – Sumaré/SP.

Não consta dos autos informação sobre recursos pendentes de julgamento que recaiam sobre os bens a serem leiloados.

Sumaré, 7 de julho de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ANDRE PEREIRA DE SOUZA
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 10:58 , sob o número WSMR26700615313
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006901-42.2016.8.26.0604 e código HOyYJIP8.