

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **FELIPE MASTRANDEA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.971.548-57, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos do **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos**, autos nº **1004584-25.2024.8.26.0270**, movido por **ENZO REIS MASTRANDEA**, menor impúbere, inscrito no CPF/MF sob o nº 593.699.318-30, representado por sua genitora **ANA JÚLIA HAENZEL REIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 431.648.608-03.

O **Dr. WILSON FEDERICI JUNIOR**, MM. Juiz da 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** ([www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br)), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

**1ª PRAÇA com início em 14/07/2026 às 15h e término no dia 17/07/2026 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação dos direitos aquisitivos, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 06/08/2026 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação dos direitos aquisitivos atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL: Direitos aquisitos sobre** A unidade residencial autônoma designada casa nº 02, integrante do condomínio denominado “RESIDENCIAL SEBASTIÃO FRANÇA”, tendo entrada pelo nº 284 da Rua Sebastião França da Silva, situada no loteamento denominado Parque São Bento, Bairro da Cruz de Ferro, com uma área construída privativa de 81,30 metros quadrados, mais a área comum construída de 0,75 metro quadrado, totalizando a área construída de 82,05 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração de 50% ou 0,5 no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, em local determinado no estacionamento coletivo do condomínio, designada “vaga 02”, mais o



direito da área de luz e ventilação de uso comum, contendo área de circulação de pedestres, área permeável e área de serviço coberta, com acesso pela cozinha da unidade, e o direito da área de lazer de uso comum coberta localizada no recuo frontal.

**De acordo com o laudo de avaliação, o imóvel se trata de um pequeno sobrado geminado, com poucos anos de construção, dividido, na parte térrea, em 01 garagem, 01 sala de TV/jantar, 01 cozinha, 01 lavabo, 01 lavanderia/área de luz e no andar de cima 02 suítes.**

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Sebastião França da Silva, nº 284, Parque São Bento, Sorocaba/SP, CEP: 18072-009.

**Imóvel matriculado sob nº 228.195 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU):** 36.41.49.0531.01.002.

**ÔNUS:** Consta no R. 06 da matrícula, alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; Consta na Av. 07 da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

**QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE:** Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.



**VALOR** dos direitos aquisitivos atualizado para **abril/2026: R\$ 83.471,31** (oitenta e três mil, quatrocentos e setenta e um reais e trinta e um centavos).

**SALDO DEVEDOR** junto à **CREDORA FIDUCIÁRIA** atualizado para **15/10/2025: R\$ 256.331,50** (duzentos e cinquenta e seis mil, trezentos e trinta e um reais e cinquenta centavos), conforme extrato de débitos às fls. 548/555 dos autos.

**O eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel, tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do devedor fiduciante, independentemente da vontade da proprietária fiduciária.**

**O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto, devidas à proprietária fiduciária.**

**Considerando que o referido imóvel se encontra alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cujo saldo devedor é de R\$ 256.331,50, atualizado até 15/10/2025 conforme fls. 548/555 dos autos, com o pagamento da referida dívida pelo arrematante, os direitos sobre o imóvel estarão quitados, ocasião em que o arrematante adquirirá a propriedade plena com a consequente transferência do domínio.**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel **possui débitos** de IPTU e débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de **R\$ 382,97** (trezentos e oitenta e dois reais e noventa e sete centavos) junto a Municipalidade de Sorocaba, conforme extrato de débitos emitido em 22/04/2026.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, § 5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.



**Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.**

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.



**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO:** Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

**DO LEILÃO:** O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br), em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.



**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório da leiloeira oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelo telefone (11) 98383-7272 e e-mail: [contato@123leiloes.com.br](mailto:contato@123leiloes.com.br).

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Itapeva, \_\_/\_\_/2026. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dr. WILSON FEDERICI JUNIOR**

