

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE DIREITOS SOBRE UNIDADES HABITACIONAIS E CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTO “CONDOMÍNIO LE MONDE”

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: **1ª Praça:** início em 21/05/2026, às 11h; finaliza em 22/05/2026, às 11h. Caso não haja arrematação em 1ª Praça, ficam desde já designados data e horário para a **2ª Praça:** início em 22/05/2026, às 11h01min; finaliza em 27/05/2026, às 11h.

LOCAL: Fica determinado que o leilão será realizado de forma exclusivamente eletrônica, por meio da rede mundial de computadores, através do site de leilões (que obedecerá a todas as regras do site de leilões que é devidamente habilitado pelas regras do CNJ) <https://www.raicherleiloes.com.br/>.

A Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Le Monde, constituída nos termos do art. 50 e 31-F, §§ 1º e 2º, da Lei 4.591/64, eleita e empossada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06/04/2024, registrada perante o 2º Registro de Títulos e Documentos de Sorocaba/SP sob o nº 212.309 e Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09/09/2025, registrada perante o 2º Registro de Títulos e Documentos de Sorocaba/SP sob o nº 218.168, por seus membros, de acordo com o art. 63 da Lei 4.591/64, faz saber que levará a venda, em hasta pública, por meio da Leiloeira Pública Oficial, Sra. Fabiana R. Goldhar, matrícula JUCESP nº 1314, estabelecida na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690, 7º andar, Sala 7b, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, os direitos e ações sobre as unidades habitacionais abaixo descritas e caracterizadas, integrantes do empreendimento residencial denominado “Condomínio Le Monde”, situado na Rua Antônio Perez Hernandez, 333, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP 18048-115, descrito e caracterizado na Matrícula nº 25.522 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, com transferência dos direitos e obrigações sobre as referidas unidades, nos termos da Lei 4.591/64.

Valores: os direitos e ações sobre as unidades abaixo descritas e caracterizadas, serão colocados à venda, em **1ª Praça** – pelo valor de avaliação do bem no estado em que se encontra, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento, ou pelo valor de lance mínimo estabelecido na forma do §2º do art. 63 da Lei 4.591/64, o que for maior, conforme especificado na normatização do leilão, **assumindo, o arrematante: o pagamento do valor do saldo de déficit vincendo para término da obra e regularização do empreendimento, especificado após a sigla “S.D”, conforme valores abaixo indicados e, ainda, a taxa condominial destinada ao custeio das despesas administrativas do Condomínio de Construção Le Monde e os honorários advocatícios contratuais, ambos aprovados em assembleias gerais, bem como qualquer valor adicional, que vier a ser aprovado em futuras assembleias gerais de adquirentes para viabilizar o término da obra das torres inacabadas do empreendimento;** e, em **2ª Praça** – pela maior oferta, exceto preço vil, aqui definido na forma do § único do artigo 891 do Código de Processo Civil, como preço inferior a 50% do valor da avaliação, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento, conforme estabelecido na normatização do leilão, **assumindo, o arrematante: o pagamento do valor do saldo de déficit vincendo para término da obra e regularização do empreendimento, especificado após a sigla “S.D”, conforme valores abaixo indicados e, ainda, a taxa condominial destinada ao custeio das despesas administrativas do Condomínio de Construção Le Monde e os honorários advocatícios contratuais, ambos aprovados em assembleias gerais, bem como qualquer valor adicional, que vier a ser aprovado em futuras assembleias gerais de adquirentes para viabilizar o término da obra das torres inacabadas do empreendimento,** sendo as seguintes unidades:

LOTE 1: Unidade nº 114, localizada no 11º pavimento tipo da **Torre A (América)**, com área privativa principal de 48,1700m², área privativa acessória (vaga) de 10,3500m², área de uso comum de 28,8583m², perfazendo uma área total de 87,3783m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00182, cabendo-lhe direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem, sob o nº 133, coberta, localizada no térreo, para guarda de 01 veículo de passeio de pequeno ou médio porte; descrita e caracterizada na Matrícula nº 133.837 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. Valor **1ª Praça:** R\$ 456.752,69 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e

dois reais e sessenta e nove centavos) e “S.D” R\$ 14.839,63 (quatorze mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e três centavos). Em **2ª Praça** pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 228.376,35 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos).

LOTE 2: Unidade nº 64, localizada no 6º pavimento tipo da **Torre B (Europa)**, com área privativa principal de 48,1700m², área privativa acessória (vaga) de 10,3500m², área de uso comum de 28,8583m², perfazendo uma área total de 87,3783m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00182, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 01 vaga de garagem, sob o nº 475, coberta, para guarda de 01 veículo, de passeio de pequeno ou médio porte, localizada no 1º pavimento; descrita e caracterizada na Matrícula nº 137.601 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. Valor **1ª Praça**: R\$ 456.752,69 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e nove centavos) e “S.D” de R\$ 14.839,63 (quatorze mil, oitocentos e trinta e nove reais e sessenta e três centavos). Em **2ª Praça** pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 228.376,35 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos).

LOTE 3: Unidade nº 114, localizada no 11º e 12º pavimentos tipo/Duplex da **Torre B (Europa)**, com área privativa principal de 96,3400m², área privativa acessória (vagas) de 20,7000m², área privativa acessória (depósito) de 4,9000m², área de uso comum de 58,5216m², perfazendo uma área total de 180,4616m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00370, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 02 vagas de garagem, sob os nºs 183 e 184, cobertas, localizadas no térreo, para guarda de 01 veículo, cada, de passeio de pequeno ou médio porte, bem como o direito ao uso de 01 depósito identificado pelo nº P27, localizado no térreo; descrita e caracterizada na Matrícula nº 137.619 do 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. Valor **1ª Praça**: R\$ 919.973,11 (novecentos e dezenove mil, novecentos e setenta e três reais e onze centavos) e “S.D” de R\$ 30.168,32 (trinta mil, cento e sessenta e oito reais e trinta e dois centavos). Em **2ª Praça** pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 456.752,69 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e nove centavos).

Normatização do leilão:

01 – Em **1ª Praça**, cada uma das unidades acima citadas será vendida, no mínimo, pelo valor respectivo acima especificado (o qual corresponde ao valor de avaliação do bem no estado em que se encontra, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento, ou ao valor de lance mínimo estabelecido na forma do §2º do art. 63 da Lei 4.591/64, o que for maior), acrescido da Comissão de 5% do Leiloeiro. Em **2ª Praça**, cada uma das unidades acima citadas será vendida pela maior oferta, exceto preço vil (aqui definido na forma do § único do artigo 891 do Código de Processo Civil, como preço inferior a 50% do valor da avaliação, considerando todas as questões jurídicas do empreendimento), acrescido da Comissão de 5% do Leiloeiro.

02 – Em todos os casos, o arrematante assumirá o pagamento do valor do saldo de déficit vincendo (“S.D”) e, ainda, a taxa condominial destinada ao custeio das despesas administrativas do Condomínio de Construção Le Monde e os honorários advocatícios contratuais, ambos aprovados em assembleias gerais, bem como qualquer valor adicional, que vier a ser aprovado em futuras assembleias gerais dos adquirentes do empreendimento, devendo todos os referidos custos serem pagos conforme disposições deliberadas nas assembleias.

03 – Em 1ª e 2ª Praças não serão considerados os lances inferiores aos valores supra indicados, aos quais será acrescido, para fins de identificação do valor total de venda, o saldo de déficit vincendo (“S.D”) que será assumido pelo arrematante.

04 – Os saldos de déficit vincendo (“S.D”) serão reajustados pelo INCC ou por outro índice, nos termos deliberados em assembleia geral.

05 – Em qualquer das praças, o arrematante assumirá, necessariamente, a obrigação de cumprir todas as deliberações assembleares dos adquirentes de unidades, já realizadas e futuras, inclusive que vierem a deliberar por novo rateio para a conclusão das torres inacabadas do empreendimento, nos termos do art. 49 da Lei 4.591/64. O arrematante se compromete a assinar um Termo de Adesão ao Condomínio de Construção Le Monde, ratificando as deliberações assembleares já tidas pela coletividade dos adquirentes de unidades e assumindo as respectivas obrigações financeiras.

06 – As atas das assembleias gerais dos adquirentes de unidades e o Termo de Adesão ao Condomínio de Construção Le Monde estarão disponíveis para competente ciência de seus termos e condições, podendo ser solicitados através do e-mail: vanessa@vivianeamaral.com.br, até a data da realização do leilão, sendo que a participação no leilão com oferta de lances implica automaticamente na concordância pelo lançador e candidato a arrematação com todos os termos e condições constantes dos referidos instrumentos e deste edital.

07 – Caso o arrematante não assine o referido instrumento no prazo de dois dias contados da data da praça, será desfeita a arrematação e o arrematante arcará com uma multa de 20% do lance, a qual reverterá em favor da Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Le Monde, arcando o arrematante com as despesas de comissão do Leiloeiro no importe de 5% da arrematação.

08 – **Condições de Pagamento:** tendo em vista que o leilão segue a regra eletrônica e as regras exclusivas do site, o arrematante terá 24 horas úteis bancárias para pagar integralmente o lote arrematado após a liberação do comitente em aprovar o maior lance ofertado, deverá ainda, no mesmo prazo de pagamento do item, fazer o pagamento de 5% a título de comissão do Leiloeiro.

09 – Os custos de transferência do bem arrematado, como por exemplo emolumentos de cartório e impostos (ITBI), serão suportadas pelo arrematante.

10 – Eventuais débitos condominiais existentes até a data da arrematação, perante o condomínio uso, caso existam, sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a preferência dos débitos que deram causa ao presente leilão, vez que relativos ao término da obra e regularização do empreendimento, na forma da Lei 4.591/64.

11 – Há débitos perante a Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP (inclusive IPTU) que incidem sobre o empreendimento, em área maior (Inscrição cadastral nº 42.23.29.0564.01.000) e deverão ser assumidos pelo arrematante, na proporção da fração ideal da unidade arrematada, cujo pagamento ocorrerá conforme vier a ser deliberado em assembleia.

12 – **As unidades autônomas estão ocupadas, sendo que, havendo arrematação, a imissão na posse é de responsabilidade, única e exclusiva, do arrematante, correndo por conta deste último todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis e necessárias para a desocupação e imissão na posse, bem como os respectivos custos, custas processuais, honorários advocatícios e despesas com força policial, se necessário. A comitente vendedora e o Leiloeiro Oficial não assumem qualquer responsabilidade ou garantia quanto à desocupação das unidades, nem quanto ao seu estado de conservação.**

13 – As unidades autônomas serão vendidas em caráter "ad corpus", no estado material e de conservação em que se encontram, assumindo o arrematante eventuais riscos de reformas ou reparos necessários.

14 – No prazo subsequente de 24 horas após a finalização da 2ª Praça, o Condomínio de Construção Le Monde, por decisão unânime dos presentes e adimplentes, em assembleia geral dos adquirentes de unidades do empreendimento e em igualdade de condições com terceiros, poderá exercer o direito de preferência na

aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao Condomínio de Construção Le Monde, nos termos do §3º do artigo 63 da Lei 4.591/64 e na forma do edital publicado.

15 – A Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Le Monde **CONVOCA** os adquirentes de unidades para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária em **27/05/2026 (quarta-feira)**, em ambiente virtual, por meio de videoconferência, através da plataforma Microsoft Teams, link <https://linktr.ee/vivianeamaraladv2>, às **19h00min**, em **1ª chamada** e às **19h30min**, em **2ª chamada**, para deliberarem sobre a utilização, pelo condomínio, de seu direito de preferência na adjudicação, na forma do §3º do artigo 63 da Lei 4.591/64. Maiores informações poderão ser prestadas por meio do telefone (11) 3262-0087.

16 – Os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site <https://www.raicherleiloes.com.br/> e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, conforme condições descritas no referido endereço eletrônico.

17 – Da Responsabilidade Exclusiva e Ilegitimidade: A total responsabilidade por este leilão, informação de valores, produto, datas, notificações aos condôminos inadimplentes e eventuais demandas judiciais é exclusiva da comitente vendedora (Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Le Monde). O Leiloeiro atua estritamente como mandatário (Arts. 653 e 663 do Código Civil e Decreto Federal nº 21.981/1932), possuindo absoluta ilegitimidade passiva para responder por vícios, falhas ou anulações.

17.1 – Da Litigância de Má-Fé: A inclusão indevida do Leiloeiro Público Oficial no polo passivo de qualquer ação judicial, contrariando sua natureza de mero mandatário, sujeitará o autor às penas por litigância de má-fé, além de obrigá-lo a arcar com os honorários e custas para a exclusão do leiloeiro do processo, nos termos dos Arts. 79 a 81 e Arts. 338 e 339 do Código de Processo Civil.

18 – Intimação dos devedores: Ficam intimados e notificados os condôminos inadimplentes e seus respectivos cônjuges, para todos os fins de direito, da realização do leilão na data, horário, valores e critérios designados neste edital.

19 – Da Remição: Em caso de remição da dívida pelo condômino inadimplente, para cancelamento do leilão após a publicação deste edital, o condômino inadimplente ficará obrigado a pagar ao Leiloeiro a comissão de 5% sobre o valor da dívida. O pagamento deverá ser efetuado no mesmo prazo estipulado neste edital para casos de arrematação.

19.1 – Inadimplência e Base Legal: O não pagamento da comissão do leiloeiro no prazo ensejará cobrança e execução judicial imediata. O direito à comissão pelos serviços já prestados fundamenta-se nos Arts. 422 e 658 do Código Civil e, por aplicação analógica aos leilões judiciais, na jurisprudência do STJ e no Art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

20 – Da Irretratabilidade e Penalidades: O lance ofertado é irretratável e irrevogável, declarando o arrematante ter lido e aceitado integralmente o Edital, assumindo a arrematação por sua conta e risco, após sanar eventuais dúvidas com o Leiloeiro ou o Comitente Vendedor. Na hipótese de desistência ou inadimplemento, o arrematante sujeita-se à cobrança judicial imediata de multa equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do Leiloeiro Oficial, acrescida de 10% (dez por cento) sobre o mesmo valor em favor do Comitente Vendedor a título de cláusula penal, servindo o presente instrumento como título executivo extrajudicial nos termos da legislação vigente.

21 – Fica terminantemente proibida qualquer prática que vise fraudar, burlar ou perturbar o leilão (como combinação de lances ou simulação de bens). Os infratores estarão sujeitos às penas de detenção e multa

previstas no Código Penal por fraude à arrematação (Art. 358), estelionato (Art. 171), falsidade ideológica (Art. 299) e fraude processual (Art. 347). Além da esfera criminal, o ato ilícito causará a nulidade imediata do negócio (Art. 166 do Código Civil) e a obrigação de reparar integralmente os danos causados (Arts. 186 e 927 do Código Civil), sem prejuízo de sanções administrativas.

22 – As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº. 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo decreto nº. 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. O Edital completo estará disponibilizado no site do leiloeiro <https://www.raicherleiloes.com.br/> ou, publicado em site de editais na rede mundial de computadores.

Comissão de Representantes do Empreendimento Condomínio Le Monde

Leiloeira Oficial Fabiana R. Goldhar – JUCESP 1314 – (11) 2501-0018 e juridico@raicherleiloes.com.br