

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE DIREITOS SOBRE FUTURAS 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 27/05/2026, às 08h; finaliza em 27/05/2026, às 11h. Caso não haja arrematação em 1ª Praça, ficam desde já designados data e horário para a 2ª Praça: início em 27/05/2026, às 11h01min; finaliza em 27/05/2026, às 15h00.

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, no uso de suas prerrogativas legais, nos termos do art. 43 §5º, 50 e 63 da Lei 4.591/64, faz saber que levará a venda, em hasta pública, por meio da Leiloeira Pública Oficial, Sra. Fabiana Goldhar Raicher, 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 frações ideais de terreno e percentual de obra executada, das futuras unidades habitacionais abaixo descritas e especificadas, em construção, 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 futuras unidades, nos termos da Lei 4.591/64. **Valores:** os direitos e ações sobre as frações ideais de terreno e percentual de obra executada, correspondentes às futuras unidades abaixo descritas e caracterizadas, serão colocados à venda, em 1ª Praça – pelo valor de mercado do bem, e, em 2ª Praça – pela maior oferta, desde que não inferior a 90% do valor da primeira praça, assumindo ainda as obrigações conforme estabelecido na normatização do leilão, sendo as seguintes unidades: **LOTE 1: Unidade nº 43 da Torre D (Ásia)**, com área privativa principal de 48,1700m², área privativa acessória (vaga) de 10,3500m², área de uso comum de 28,8583m², perfazendo a área total de 87,3783m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00182, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 1 (uma) vaga de garagem determinada e coberta, designada Vaga nº 638. Valor 1ª Praça: R\$ 538.000,00 (Quinhentos e trinta e oito mil reais). Em 2ª Praça, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 484.200,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil e duzentos reais). **LOTE 2: Unidade nº 34 da Torre E (Oceania)**, com área privativa principal de 48,1700m², área privativa acessória (vaga) de 10,3500m², área de uso comum de 28,8583m², perfazendo a área total de 87,3783m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00182, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 1 (uma) vaga de garagem determinada e coberta, designada Vaga nº 712. Valor 1ª Praça: R\$ 538.000,00 (Quinhentos e trinta e oito mil reais). Em 2ª Praça, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 484.200,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil e duzentos reais). **LOTE 3: Unidade nº 161 da Torre E (Oceania)**, com área privativa principal de 62,0200m², área privativa acessória (vagas) de 20,7000m², área de uso comum de 39,4118m², perfazendo a área total de 122,1318m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00249, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de 2 (duas) vagas de garagem determinadas e cobertas, designadas Vagas nº 413 e 414. Valor 1ª Praça: R\$ 692.000,00 (Seiscentos e noventa e dois mil reais). Em 2ª Praça, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 622.800,00 (Seiscentos e vinte e dois mil e oitocentos reais). **LOTE 4: Vaga autônoma de garagem nº 217, localizada no Pavimento Térreo, na projeção da Torre B (Europa)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor 1ª Praça: R\$ 54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em 2ª Praça, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **LOTE 5: Vaga autônoma de garagem nº 225, localizada no Pavimento Térreo, na projeção da Torre B (Europa)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor 1ª Praça: R\$ 54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em 2ª Praça, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **LOTE 6: Vaga autônoma de garagem nº 623, localizada no 1º Pavimento – Estacionamento, na projeção da Torre D (Ásia)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor 1ª Praça: R\$

54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em **2ª Praça**, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **LOTE 7: Vaga autônoma de garagem nº 624, localizada no 1º Pavimento – Estacionamento, na projeção da Torre D (Ásia)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor **1ª Praça**: R\$ 54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em **2ª Praça**, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **LOTE 8: Vaga autônoma de garagem nº 625, localizada no 1º Pavimento – Estacionamento, na projeção da Torre D (Ásia)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor **1ª Praça**: R\$ 54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em **2ª Praça**, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **LOTE 9: Vaga autônoma de garagem nº 626, localizada no 1º Pavimento – Estacionamento, na projeção da Torre D (Ásia)**, com área privativa principal de 10,3500m², área de uso comum de 3,4955m², área total de 13,8455m² e fração ideal de 0,00022. Valor **1ª Praça**: R\$ 54.000,00 (Cinquenta e quatro mil reais). Em **2ª Praça**, pela maior oferta, desde que não inferior a R\$ 48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais). **Normatização do leilão: 01** – Em **1ª Praça**, a venda será feita, no mínimo, pelo valor especificado (o qual corresponde ao valor de mercado do bem) acrescido da Comissão de 5% do Leiloeiro, e, em **2ª Praça**, a venda será feita pela maior oferta, desde que não inferior a 90% do valor da primeira praça, acrescido da Comissão de 5% do Leiloeiro. **02** – Em 1ª e 2ª Praças não serão considerados os lances inferiores aos valores supra indicados. **03** – Em qualquer das Praças, o arrematante assumirá o pagamento das parcelas vincendas da taxa condominial destinada ao custeio das despesas administrativas do Condomínio de Construção Le Monde e dos honorários advocatícios mensais contratuais, conforme aprovados nas assembleias gerais dos adquirentes de unidades do empreendimento, bem como qualquer rateio adicional de valores que vier a ser aprovado em futuras assembleias para viabilizar a conclusão das obras e regularização do empreendimento, devendo todos os referidos custos serem pagos conforme disposições estabelecidas nas deliberações assembleares. **04** – Em qualquer das Praças, o arrematante assumirá, necessariamente, a obrigação de cumprir todas as deliberações assembleares dos adquirentes de unidades, já realizadas e futuras, 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. **05** – 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. **06** – 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. **07 – 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. **08** – As unidades objeto dos Lotes 1, 2 e 3 do presente edital se tornaram estoque do empreendimento em decorrência de ação de rescisão contratual transitada em julgado. **09** – As Vagas autônomas de garagem (Lotes 4, 5, 6, 7, 8 e 9) somente poderão ser arrematadas por pessoas que já forem adquirentes de unidades autônomas do empreendimento “Condomínio Le Monde”. **10** – Os custos de transferência do bem arrematado, como por exemplo emolumentos de cartório e impostos (ITBI), serão suportadas pelo arrematante. **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** – 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. **13** – 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.

14 – 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.

15 – 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.

16 – 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.

17 – 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.

18 – 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.

19 – 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.

20 – 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 Goldhar Raicher – JUCESP 1314 – (11) 2501-0018 e jjuridico@raicherleiloes.com.br.