

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS E INTIMAÇÃO

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO JUDICIAL E DE INTIMAÇÃO DAS PARTES INTERESSADAS

Nos termos do artigo 887 do Código de Processo Civil (CPC), fica(m) intimado(s): Os executados: JOSÉ LUIZ COLOMBO CITRUS EIRELI, inscrito no CNPJ sob o nº 11.862.928/0001-00; ELIANA BESSI COLOMBO, inscrito no CPF/MF sob o nº 063.951.388-39; JOSÉ LUIZ COLOMBO, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.556.638-54; os credores hipotecários BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91 e AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 57.283.589/0001-08; os credores fiscais e trabalhistas: Incluindo aqueles inscritos em registros oficiais e quaisquer outros que possam ter interesse no bem, em conformidade com o disposto no art. 908 do CPC; do EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAIOBÁ ou entidade gestora responsável por débitos condominiais eventualmente existentes; do EDIFÍCIO PLA JAN VI ou entidade gestora responsável por débitos condominiais eventualmente existentes; a PREFEITURA MUNICIPAL DE CATANDUVA/SP; a PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDORAMA/SP; a PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJOBÍ/SP; a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ/SP: Caso haja débitos tributários, conforme previsão no art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN); o público em geral com o objetivo de dar ampla publicidade ao ato e garantir a participação de terceiros interessados no certame; a exequente: AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 57.283.589/0001-08.

Processo nº: 1000053-87.2022.8.26.0132

O **EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA/SP**, no uso de suas atribuições legais, em fiel observância ao disposto no Decreto 21.981/32 (recepcionado como Lei Ordinária), Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC), Tema nº 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), torna público que será realizado LEILÃO PÚBLICO.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Leiloeiro Público Oficial: Gustavo Reis, matrícula JUCESP nº 790 na - Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150.

I. OBJETO DO LEILÃO

Nos termos do artigo 879 do CPC, será promovida a alienação judicial do imóvel descrito abaixo.

Descrição: **LOTE 01:** Apartamento 141 no décimo quarto andar do "Edifício Residencial Caiobá", situado à Rua Cuiabá nº 675, nesta cidade, com a área útil de 161,00m², área comum de 66,228m², encerrando a área total de 227,228m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/14 avos ou 26,6342m² do terreno com 372,88m², e nas demais coisas de uso comum do edifício, assim como o direito a uma (01) vaga de garagem, indeterminada, localizada no subsolo e no térreo do edifício. Inscrição Cadastral nº 5104601. Matrícula 35.192 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

R.7/35.192 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, constituíram o imóvel em hipoteca ao Banco do Brasil S/A.

R.8/35.192 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, constituíram o imóvel em hipoteca ao Banco do Brasil S/A.

Av.9/35.192 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário que originou a Hipoteca objeto do R.7 acima, foi aditada.

Av.10/35.192 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário que originou a Hipoteca objeto do R.8 acima, foi aditada.

Av.11/35.192 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL - Consta a existência de Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica - Sustação de Protesto, perante a 1ª Vara Cível de Catanduva/SP, processo nº 0000268-75.2025.8.26.0132, ajuizado por Banco Bradesco S/A em face de José Luiz Colombo.

Av.12/35.192 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000053-87.2022.8.26.0132 - 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movida por Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em face de José Luiz Colombo Citrus Eireli, José Luiz Colombo e Eliana Bessi Colombo.

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Valor de avaliação: R\$ 556.720,17 (quinhentos e cinquenta e seis mil, setecentos e vinte reais e dezessete centavos) para setembro de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 606.809,01 (seiscentos e seis mil, oitocentos e nove reais e um centavo) para julho de 2025.

Valor no Leilão Único (50%): R\$ 303,404,51 (trezentos e três mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e um centavos).

Débitos de IPTU/Dívida Ativa: Nada consta até 10 de julho de 2025.

Débitos condominiais: Não foi possível verificar a existência de débitos condominiais, bem como não foi localizada nenhuma cobrança judicial relativa ao condomínio, todavia, por tratar-se de débito *propter rem*, aplica-se a regra do art. 908, § 1º, do CPC, o que não exime o interessado de fazer esta verificação.

LOTE 02: Casa número 83 - Rua Alípio Dias Junior esquina com a Rua João Pessoa - Terreno: 10,05 x 2,70 x 13,15 x 14,75 x 12,15 - Área: 177,53m² - Pindorama-SP. Um Prédio residencial construído de tijolos e coberto com telhas, com cinco (05) cômodos, sob número 83, com frente para a Rua Alípio Dias Junior, esquina com a Rua João Pessoa, e seu respectivo terreno urbano de formato irregular, situado na cidade de Pindorama, desta Comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: 10,05 (dez metros e cinco centímetros) de frente para a Rua Alípio Dias Junior, lado ímpar; 2,70 (dois metros e setenta centímetros) na confluência das Ruas Alípio Dias Junior com a Rua João Pessoa; de um lado mede 13,15 (treze metros e quinze centímetros) em divisa com a Rua João Pessoa; de outro lado, mede 14,75 (catorze metros e setenta e cinco centímetros) em divisa com Orlando Francisco de Oliveira e sua esposa Darley Denadai; e, nos fundos mede 12,15 (doze metros e quinze centímetros) em divisa com Dorival da Silva e sua esposa Sueli de Fátima Coelho; perfazendo o referido terreno uma área de 177,53 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura sob nº 257200. Matrícula 31.707 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

R.4/31.707 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A.

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

R.5/31.707 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A.

Av.6/31.707 - ADITAMENTO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 5, supra, foi aditada.

Av.7/31.707 - ADITAMENTO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 4, supra, foi aditada.

Av.8/31.707 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000053-87.2022.8.26.0132 - 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movida por Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em face de José Luiz Colombo Citrus Eireli, José Luiz Colombo e Eliana Bessi Colombo.

Valor de avaliação: R\$ 242.628,19 (duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e vinte e oito reais e dezenove centavos) para setembro de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 264.457,76 (duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos) para julho de 2025.

Valor no Leilão Único (50%): R\$ 132.228,88 (cento e trinta e dois mil, duzentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos).

Débitos de IPTU: R\$ 496,03 (quatrocentos e noventa e seis reais e três centavos) até 17 de julho de 2025.

LOTE 03: Uma casa, para residência, construída de tijolos e coberta com telhas, com seus cômodos habitáveis, com 69,96m² de área construída, situada à Rua Belo Horizonte nº 95, no Parque do Colégio, na cidade de Itajobi, nesta comarca, com seu terreno sob nº 20 da quadra 94, medindo 8,00 metros de frente, igual largura nos fundos, onde confina com a parte de Área Livre, por 28,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 19, do lado esquerdo com o lote 20-A, onde mede 24,50 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de 210,00m². Cadastrado na PM sob nº 000002077. Matrícula nº 17.818 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP.

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

R.8/17.818 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau ao Banco do Brasil S/A.

R.9/17.818 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de segundo grau ao Banco do Brasil S/A.

Av.10/17.818 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 8 acima, foi aditada.

Av.11/17.818 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 9 acima, foi aditada.

Av.13/17.818 - CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS - O Banco do Brasil S/A cedeu os direitos e deveres decorrentes da cédula registrada sob nº 9 acima e o aditivo averbado sob nº 11 acima, à Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

Av.14/17.818 - CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS - O Banco do Brasil S/A cedeu os direitos e deveres decorrentes da cédula registrada sob nº 8 acima e o aditivo averbado sob nº 10 acima, à Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

Av.15/17.818 - AFETAÇÃO - Conforme escritura mencionada na Av.13 acima, consta que os direitos decorrentes da cessão de direitos objeto das Av.13 e 14 acima ficam gravados com restrições.

Av.16/17.818 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000053-87.2022.8.26.0132 - 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movida por Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em face de José Luiz Colombo Citrus Eireli, José Luiz Colombo e Eliana Bessi Colombo.

Valor de avaliação: R\$ 131.950,64 (cento e trinta e um mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e quatro centavos) para setembro de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 143.822,41 (cento e quarenta e três mil, oitocentos e vinte e dois reais e quarenta e um centavos) para julho de 2025.

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Valor no Leilão Único (50%): R\$ 71.911,21 (setenta e um mil, novecentos e onze reais e vinte e um centavos).

Débitos de IPTU/Dívida Ativa: Nada consta até 10 de julho de 2025.

LOTE 04: Lote 15 (Lote 15 + Lote 16-A) - Um Lote de Terreno, sem benfeitorias, denominado nº 15 da quadra 94, situado à Rua Belo Horizonte, no loteamento denominado Parque do Colégio, na cidade de Itajobi, desta comarca; com as seguintes medidas e confrontações: um (1) metro de frente para a referida Rua Belo Horizonte, partindo de um ponto do lado direito de quem desta olha para o imóvel, em confrontação com os lotes 13 e 14, mede-se 49,00 metros, daí virando-se a esquerda em um ângulo não reto, em confrontação com a área livre, mede-se 20,00 metros; do mesmo modo virando-se a esquerda confrontando com o lote 17, mede-se 19,60 metros; daí virando-se a esquerda novamente, confrontando com o lote 16, mede-se 10,00 metros; daí vira-se a esquerda novamente, confrontando com a área do lote 15-A, mede-se 3,60 metros; daí vira-se a direita, confrontando com a área do lote 15-A, mede-se 9,00 metros; daí virando-se a direita novamente até encontrar a citada Rua Belo Horizonte, confrontando com a área do lote 15-A, mede-se 25,00 metros, perfazendo assim uma superfície de 461,00 metros quadrados. Cadastrado na PM sob nº 000002588. Matrícula nº 30.491 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP.

R.3/30.491 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau ao Banco do Brasil S/A.

R.4/30.491 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de segundo grau ao Banco do Brasil S/A.

Av.5/30.491 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 3 acima, foi aditada.

Av.6/30.491 - ADITIVO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 4 acima, foi aditada.

Av.8/30.491 - CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS - O Banco do Brasil S/A cedeu os direitos e deveres decorrentes da cédula registrada sob nº 4 acima e o aditivo averbado sob nº 6 acima, à Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

Av.9/30.491 – CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS – O Banco do Brasil S/A cedeu os direitos e deveres decorrentes da cédula registrada sob nº 3 acima e o aditivo averbado sob nº 5 acima, à Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

Av.10/30.491 – AFETAÇÃO – Conforme escritura mencionada na Av.8 acima, consta que os direitos decorrentes da cessão de direitos objeto das Av.8 e 9 acima ficam gravados com restrições.

Av.11/30.491 – PENHORA – Penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000053-87.2022.8.26.0132 – 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movida por Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em face de José Luiz Colombo Citrus Eireli, José Luiz Colombo e Eliana Bessi Colombo.

Valor de avaliação: R\$ 88.569,17 (oitenta e oito mil, quinhentos e sessenta e nove reais e dezessete centavos) para setembro de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 96.537,85 (noventa e seis mil, quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos) para julho de 2025.

Valor no Leilão Único (50%): R\$ 48.268,93 (quarenta e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e noventa e três centavos).

Débitos de IPTU/Dívida Ativa: Nada consta até 10 de julho de 2025.

LOTE 05: Apartamento nº 11, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Plajan VI, situado à Rua João Ruiz nº 28, no Jardim Las Palmas, nesta cidade, município e Comarca de Guarujá, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada e apartamento nº 13; de um lado com o apartamento nº 12, do outro com o espaço da área de recuo lateral direita e nos fundos com o espaço da área de recuo lateral frontal, com a área útil de 72,35 metros quadrados, área comum de 35,02 metros quadrados, área total de 107,37 metros quadrados, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 4,130% do todo. Cadastro Imobiliário nº 1-0128-017-001. Matrícula 44.794 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

R.9/44.794 - HIPOTECA - José Luiz Colombo e sua esposa Eliana Bessi Colombo, deram o imóvel em hipoteca de primeiro grau a favor do Banco do Brasil S/A.

Av.10/44.794 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL - Conforme certidão expedida pela 3ª Vara Cível de Catanduva/SP, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1004715-31.2021.8.26.0132, ajuizada por Itaú Unibanco S/A em face de José Luiz Colombo.

Av.11/44.794 - ADITAMENTO - A Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº 9 acima, foi aditada.

Av.12/44.794 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL - Consta a existência do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica - Sustação de Protesto, perante a 1ª Vara Cível de Catanduva/SP, processo nº 0000268-75.2025.8.26.0132, ajuizado por Banco Bradesco S/A em face de José Luiz Colombo.

Av.13/44.794 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo nº 1000053-87.2022.8.26.0132 - 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP, movida por Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada em face de José Luiz Colombo Citrus Eireli, José Luiz Colombo e Eliana Bessi Colombo.

Valor de avaliação: R\$ 339.367,75 (trezentos e trinta e nove mil, trezentos e sessenta e sete reais e setenta e cinco centavos) para setembro de 2023.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 369.901,11 (trezentos e sessenta e nove mil, novecentos e um reais e onze centavos) para julho de 2025.

Valor no Leilão Único (50%): R\$ 184.950,56 (cento e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta e seis centavos).

Débitos de IPTU: R\$ 1.169,75 (um mil, cento e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos) até 16 de julho de 2025.

Débitos condominiais: Conforme declaração da administradora do condomínio, a referida unidade não possui débitos até 22 de julho de 2025.

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

Débito Exequendo: R\$ 4.261.883,12 (quatro milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e oitenta e três reais e doze centavos) em março de 2025.

II. DATAS E PROCEDIMENTOS DO LEILÃO

Nos termos do artigo 886 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 14 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ):

O leilão estará aberto a partir da publicação deste Edital no sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, seguindo as seguintes datas oficiais:

Leilão Único: Data Oficial 24/09/2025, às 14h30. Durante esse período, serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada, conforme o artigo 891, parágrafo único, do CPC.

A apresentação de lance neste respectivo Leilão, por parte de qualquer pessoa habilitada à participação no certame, é irretratável e obriga o seu proponente, inclusive quanto ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial, que será sempre acrescida ao valor do lance ofertado.

Não será aceito qualquer pedido de desistência da arrematação, podendo o arrematante ser diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com aplicação dos juros legais, além da multa a ser fixada pelo juiz, salvo na hipótese do § 5º, do art. 903 do CPC.

Qualquer participante do leilão fica ciente de que os lances ofertados serão sempre acrescidos da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Público Oficial.

III. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DE LANCES

Conforme o Art. 21 da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, caso sejam registrados lances nos três minutos anteriores ao encerramento, o horário de fechamento do leilão será prorrogado automaticamente por mais três minutos. As prorrogações sucessivas ocorrerão sempre que houver novos lances nesse período, garantindo assim a oportunidade de participação de todos os interessados.

Rua Amaro Cavalheiro, 347, 26º andar, Conjunto 2607, Edifício
Thera Faria Lima, Pinheiros - São Paulo, Cep: 05424-150

IV. CADASTRO E HABILITAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Nos termos do artigo 12 resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, os interessados deverão:

- Realizar cadastro e habilitação no portal eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br;
- Ter o cadastro aprovado com antecedência mínima de 48 horas antes do início do Leilão/Pregão;
- Em casos excepcionais, e a critério da administração do leilão, cadastros e habilitações poderão ser liberados a qualquer momento, considerando o fluxo de demandas e a viabilidade técnica;
- Apenas licitantes habilitados poderão efetuar lances.

V. PARCELAMENTO DA ARREMATÇÃO (Art. 895 do CPC)

Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o parcelamento será permitido nas seguintes condições:

Entrada mínima: O arrematante deverá pagar, à vista, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance no ato da arrematação.

Parcelamento do saldo: O saldo remanescente poderá ser quitado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice oficial do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Garantia:

Para bens imóveis, o próprio imóvel arrematado servirá como garantia do pagamento das parcelas, conforme o art. 895, § 1º, do CPC;

Preferência de lance à vista:

Caso seja apresentado um lance à vista, este terá preferência sobre os lances parcelados, conforme o disposto no art. 895, § 7º, do CPC. A partir desse momento, todos os lances subsequentes deverão ser

feitos obrigatoriamente à vista, independentemente das condições anteriores.

Participantes que estiverem ofertando lances parcelados poderão continuar na disputa, desde que suas novas ofertas sejam feitas à vista. Lances parcelados não serão mais aceitos após o registro do primeiro lance à vista, preservando-se a isonomia e a competitividade entre os participantes.

Inadimplência: O não pagamento de qualquer parcela resultará na perda do valor já pago, sem prejuízo de outras sanções legais e da execução da dívida remanescente, conforme disposto no art. 895, § 4º, do CPC.

Lances: Todo e qualquer lance à vista ou parcelado, somente será admitido no sistema eletrônico do leilão, não tendo validade qualquer outra forma de oferta.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO E CUSTAS (Art. 884 do CPC, Art. 24, paragrafo único do Decreto 21.981/32 - Recepcionado como Lei Ordinária, Art. 7º da Res. 236/2016 do CNJ)

O Decreto 21.981/32 foi recepcionado como lei ordinária pela Constituição Federal de 1988, pois trata de normas gerais sobre a atividade do leiloeiro, compatíveis com a ordem jurídica atual.

1. Comissão do Leiloeiro:

Nos termos do artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, do artigo 884 do Código de Processo Civil (CPC) e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32, a remuneração do Leiloeiro será devida pelo arrematante e é fixada no percentual de **no mínimo 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação.

O percentual deve ser pago à vista ou em até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização do leilão.

2. Comissão em Caso de Acordo, Remissão ou Adjudicação:

Conforme o §3º do Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, o Leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida paga, caso o acordo, remissão ou adjudicação ocorram após a realização do leilão.

Nos casos em que o acordo, remissão ou adjudicação forem requeridos após a publicação do edital, o Leiloeiro terá direito a uma comissão proporcional de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do bem adjudicado ou do acordo firmado, em razão do princípio da causalidade processual.

VII. ÔNUS E DÉBITOS (Art. 130 do CTN e Art. 908 do CPC e TEMA n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ))

Nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908 do Código de Processo Civil (CPC), considerando que a alienação em Público Leilão se trata aquisição originária, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *Propter Rem* ou tributários, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Assim, eventuais ônus sobre o imóvel, que tenham como fato gerador, período anterior a data da arrematação, incluindo tributos (IPTU, Taxas, Multas, Dívida Ativa), despesas condominiais, não serão de responsabilidade do arrematante.

Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do entendimento consolidado pelo **Tema n° 1134 do Superior Tribunal de Justiça (STJ)**, é inválida qualquer previsão em edital que atribua ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data de sua alienação judicial. Tais débitos deverão ser quitados com o produto da arrematação, obedecendo-se à ordem legal de preferência dos créditos.

O pagamento desses débitos será efetuado conforme a ordem de preferência estabelecida em lei, a ser analisada pelo juízo responsável, em estrita observância à legislação vigente e às peculiaridades do caso concreto.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Impedimentos conforme artigo 890 do CPC;

Em conformidade com o disposto no Art. 890 do Código de Processo Civil (CPC), estão impedidos de participar do leilão como arrematantes:

1. O Juiz responsável pelo processo;
2. Os membros do Ministério Público que atuam no caso;
3. Os advogados e demais auxiliares da Justiça diretamente envolvidos no processo;
4. Os servidores públicos vinculados ao juízo responsável pelo leilão;
5. O depositário ou administrador judicial dos bens penhorados.

Art. 335 do Código Penal

A oferta de lance não adimplido ou quaisquer outros atos que possam tumultuar a efetividade do leilão, afastar licitantes, causar favorecimentos indevidos, ou de qualquer modo fraudar os objetivos deste edital, poderão ser caracterizados como crime, a teor do art. 335 do Código Penal.

A Habilitação para participação no leilão implica na aceitação integral das condições previstas neste edital.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

Marcelo Eduardo de Souza
Juiz de Direito