

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) Matheus Romero Martins, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível do Foro de Araras - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO N° 1005295-18.2022.8.26.0038

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

EXEQUENTE(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE ANGRA DOS REIS (CNPJ N° 36.711.974/0001-20) - Advogado: Thiago Hartmann Burmeister (OAB/SP 74.954)

EXECUTADO(s): ERISON BUENO MODESTO (CPF N° 474.284.168-62)

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ N° 00.360.305/0001-04) e PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS (CNPJ N° 44.215.846/000-14)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

(BEM): DIREITOS AQUISITIVOS DE DOMÍNIO DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento n° 301, localizado no 2° pavimento do bloco 17, no Condomínio Residencial Parque Angra dos Reis, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Avenida Presidente Costa e Silva, n° 503, sendo que referida unidade localiza-se no fundo e do lado esquerdo para quem entra no respectivo bloco, possuindo, sala de estar/jantar, quarto 1, quarto 2, um banho social, circulação, cozinha/área de serviço, com área privativa coberta padrão de 39,300 metros quadrados, área total privativa de 39,300 metros quadrados, área real de estacionamento de 13,500 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 44,774 metros quadrados, área real total de 97,574 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,1788137%, onde se acha incluído o direito de uso de uma vaga descoberta de estacionamento para guarda de veículo de passeio, tamanho pequeno e médio, identificada pelo n° 199, e uma vaga descoberta para moto identificada como M-23; cadastrada na Prefeitura local sob n° 21.2.0557.003, unidade 265. Matrícula Imobiliária n° 61.621, do CRI de Araras/SP. Contribuinte n° 21.2.05.57.003.265.001.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos aquisitivos de domínio.

OBSERVAÇÕES:

I - Consta nos autos valor do débito junto ao credor fiduciário no importe de R\$ 114.894,96 (cento e quatorze mil oitocentos e noventa e quatro reais e noventa e seis centavos) em outubro/2024 conforme demonstrativo apresentado às fls. 422.

II – Conforme Decisão de Fls. 424 o débito atualizado existente junto à CEF, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária; bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias, devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante

Ônus:

averbação / registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.5	07/04/2021	Alienação Fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
R.7	21/12/2023	Penhora Exequenda	1005295-18.2022.8 .26.0038	Condomínio Residencial Parque Angra dos Reis

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$126.000,00 (cento e vinte e três mil reais) (julho/2023), conforme média das avaliações apresentada às fls. 256/337, valor homologado às fls. 359/360.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 136.053,73 (cento e trinta e seis mil, cinquenta e três reais e setenta e três centavos) (abril/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 6.167,04 (seis mil, cento e sessenta e sete reais e quatro centavos) (maio/2024), conforme demonstrativo apresentado às fls. 358.

1ª PRAÇA: De 27/06/2025 às 14:00 até 02/07/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 02/07/2025 às 14:01 até 22/07/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao débito atualizado perante o credor fiduciário, bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial (por cotas inadimplidas)

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

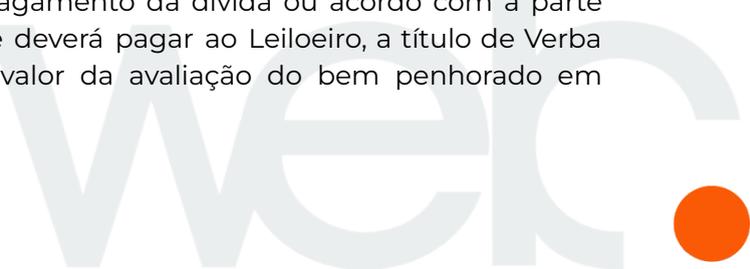
IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Constam débitos de IPTU junto a Prefeitura de Araras, inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2021 a 2024, bem como, débitos relativos ao exercício de 2025 no valor total de R\$ 2.561,47 (conforme fls. 547/549).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço 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 lanços.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em



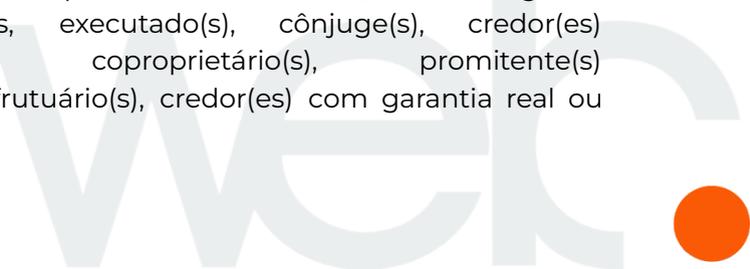
conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou



com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **10/11/2023**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

Dr. (a) Matheus Romero Martins

Juiz (a) de Direito