

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

A(o) Doutor (a) Matheus Romero Martins, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Araras, 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br).

**PROCESSO N° 1005657-20.2022.8.26.0038**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**• EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ALVORADA (CNPJ/MF N° 29.310.094/0001-87)**

**EXECUTADO(s): MARCELA FERNANDA DOS SANTOS (CPF/MF N° 360.876.958-77)**

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

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não há.

**(BEM): DIREITOS SOBRE UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, DESIGNADA PELO APARTAMENTO N° 103, DO BLOCO 42,** localizado no térreo, do Condomínio Parque Alvorada, com frente para a Avenida Augusta Viola da Costa, nº 896, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo, dois (02) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 722; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 659. **Matrícula Imobiliária n° 57.695 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras/SP. Contribuinte nº 12.5.15.04.027**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS**

**OBSERVAÇÕES:**

- I - A unidade autônoma está alienada fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal. O valor do débito Fiduciário perfaz R\$89.436,53 (oitenta e nove mil quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e três centavos) em junho/2023, conforme demonstrativo de fls. 273.
- II - Em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada (Decisão de fls. 327/328);
- III - A arrematação não poderá ser por valor inferior ao débito atualizado existente junto à CEF, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária (Decisão de fls. 327/328);
- IV- 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 (Decisão de fls. 327/328).

**•** **Ônus:**

AVERBAÇÃO / REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 03	11/06/2018	Alienação Fiduciária	-	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
R. 04	23/12/2022	Penhora Exequenda	Processo n° 1005657-20.2022.8.26. 0038	CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL ALVORADA

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) (abril/2023)** – valor da média das avaliações de fls. 182/261 homologado na Decisão de Fls. 327/328.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$140.034,44 (cento e quarenta mil, trinta e quatro reais e quarenta e quatro centavos) (dezembro/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$4.087,27 (quatro mil, oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) em agosto/2025 – Fls. 455.**

**1ª PRAÇA: De 11/02/2026 às 14:00** até **13/02/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 13/02/2026 às 14:01** até **09/03/2026 às 14:00** - A arrematação não poderá ser por valor inferior ao 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. (Decisão de fls. 327/328 e 532/533).

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Débitos Tributários: R\$2.458,93 (dois mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa e três centavos) em setembro/2024 conforme Fls. 370/371. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://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. Sobreindo 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.

**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](http://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 irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (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, 3<sup>a</sup>. 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@webleilos.com.br](mailto:contato@webleilos.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. **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, nos termos da Decisão de Fls. 327/328.** 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.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 **30/11/2022**, 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.**

**São Paulo, 19 de dezembro de 2025.**

---

**Dr. (a) Matheus Romero Martins**  
Juiz (a) de Direito