

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

O Doutor Rodrigo Chammes, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba do Estado de São Paulo, 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 Nº 1016008-12.2018.8.26.0032

AÇÃO: EXECUÇÃO POR TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE(s): CONDOMINIO PARQUE ARIZONA (CNPJ Nº 27.873.209/0001-16)

Advogado(a): Adriano da Trindade (OAB/SP 274.520) E Eduardo Janzon Avallone Nogueira (OAB/SP 123.199)

EXECUTADO(s): RUBENS MASSAMI JO SUMIDA (CPF nº 413.300.108-76), JULIANO CESAR RODRIGUES (CPF nº 215.313.598-25) e JULIANA NOCLETI RODRIGUES (CPF nº 324.298-269)

TERCEIRO(s): BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ nº 00.000.000/0001-91) e PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA (CNPJ nº 45.511.847/0001-79)

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

BEM: Apartamento nº 404 do Bloco 23, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do empreendimento denominado "Parque Arizona", situado na Avenida Umuarama, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, área real total de 85.951 metros quadrados; sendo 44.010 metros quadrados de área real privada coberta; 10.800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 31.141 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001944708, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 366 com posição descoberta livre, para estacionamento de veículo no passeio, localizado no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encontra a área de 25.831,95m². **LOCALIZAÇÃO:**

Rua Sargento Aparecido de Oliveira Soares, nº 175 - Concordia III (CEP 16013-387) - Araçatuba/SP. **MATRÍCULA:** 111.704 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP. **CONTRIBUINTE:** 2-21-00-04-0001-1509-23-16.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

OBSERVAÇÕES:

I- Foi deferida a penhora dos direitos fiduciários que o executado Rubens Massami Arizona possui sobre o bem, alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil.

II- O referido imóvel foi vendido aos executados Juliano Cesar Rodrigues e seu Cônjuge Juliana Nicoletti Rodrigues, conforme instrumento particular de compra e venda de fls. 221/223 pendente de registro na respectiva matrícula, razão pela qual foram incluídos no polo passivo às fls. 246.

III - O saldo devedor da alienação fiduciária junto ao Banco do Brasil perfaz o valor de R\$318.113,81 (trezentos e dezoito mil, cento e treze reais e oitenta e um centavos) em março/2025, demonstrativo de fls. 516/532.

ÔNUS:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R. 02	26/02/2015	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil S/A
Av. 04	24/10/2024	Penhora Exequenda	Processo nº 1016008-12.2018. 8.26.0032	Condomínio Parque Arizona

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais), para dezembro/2024, conforme avaliação de fl. 488, homologada nas fls. 493/496.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$139.033,31 (cento e trinta e nove mil, trinta e três reais e trinta e um centavos), para junho/2025, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$48.158,21 (quarenta e oito mil centos e cinquenta e oito reais e vinte e um centavos), para agosto/2024, conforme fls. 401/402.

1ª PRAÇA: De 26/09/2025 às 14:00 até 01/10/2025 às 14:00, lance mínimo de valor igual ou superior ao da avaliação atualizado;

2ª PRAÇA: De 01/10/2025 às 14:01 até 21/10/2025 às 14:00, lance mínimo de 50% do valor de avaliação atualizado.

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: Conforme informado pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, o valor dos débitos de IPTU em aberto até 16 de junho de 2025 perfaz a monta de R\$2.809,63 (dois mil, oitocentos e nove reais e sessenta e três centavos) (fls. 592-59). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

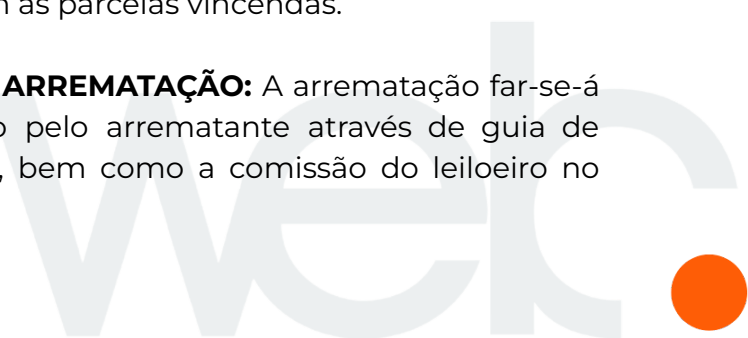
COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo 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). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de 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) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, CPC). Decorrido o prazo sem que

arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha resultado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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.

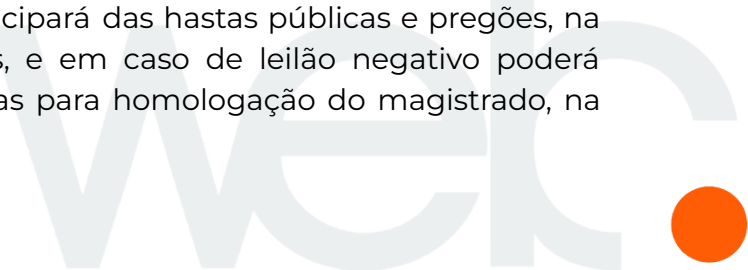
COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no



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 depósito 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, 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 exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas 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, CPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Quanto às dívidas tributárias, deve-se observar o disposto no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. 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 **26/09/2024**, 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, 21 de agosto de 2024.

Dr. (a) Rodrigo Chammes
Juiz (a) de Direito