

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/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 Nº 1003168-49.2018.8.26.0038

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO PARQUE ATUALLE (CNPJ/MF Nº 22.659.258/0001-37) – Advogado(a): Suzana Pessotto Bueno Franzini (OAB/SP Nº 305.739)

EXECUTADO(s): HADLLEY JHONNY LOFY (CPF/MF Nº 384.661.978-77)

TERCEIRO(s): JOSIANE GONÇALVES LOFY (CPF/MF Nº 390.667.188-70), PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS (CNPJ/MF Nº 44.215.846/0001-14) e BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91).

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

(BEM): DIREITOS SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, DESIGNADA PELO APARTAMENTO Nº 203, DO BLOCO 11, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO PARQUE ATUALLE, com frente para a Rua Paraná, nº 650, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, circulação, com a área real total de 99.963 metros quadrados, sendo 44.590 metros quadrados de área real privativa coberta; 12.500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 42.873 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2447607%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 118; cadastrada na Prefeitura local, SPB nº 21.2.05.12.002, unidade 167. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Paraná, 650, Apartamento 203, Bloco 11 - Parque Industrial, Araras - SP, 13601-344. **Matrícula Imobiliária nº 53.370 do 1º Cartório Registro de Imóveis de Araras/SP. Contribuinte nº 21.2.05.12.002.167.001** (Fls. 293)

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

OBSERVAÇÕES:

I - Foi deferida a penhora dos direitos em razão da Alienada Fiduciariamente em favor do Banco do Brasil S/A, cujo saldo devedor perfaz o valor de R\$ 126.054,87 (cento e vinte e seis mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) em fevereiro/2025, conforme fls. 316.

II - Em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada; não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto ao Banco do Brasil S/A, 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 (Conforme Decisão de fls. 286/287).

Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 02	17/11/2015	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil S/A
R. 03	03/05/2023	Penhora Exequente	Processo n° 1003168-49.2018. 8.26.0038	Condomínio Parque Attuale

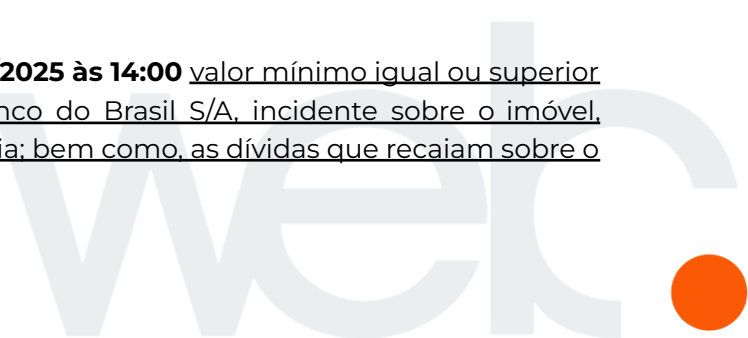
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$175.061,03 (cento e setenta e cinco mil e sessenta e um reais e três centavos) (abril/2024) – Avaliação às Fls. 266/274 – Homologação às Fls. 286/287.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 184.264,57 (cento e oitenta e quatro mil duzentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete 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\$13.453,82 (treze mil quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e dois centavos) (setembro/2024) – Fls. 294/295.

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 mínimo igual ou superior ao débito atualizado existente junto ao Banco do Brasil S/A, 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) (Conforme Decisão de fls. 286/287).

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.

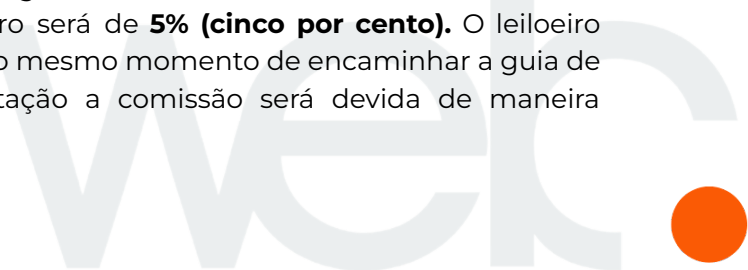
IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Em consultas realizadas em abril/2025 foram localizados débitos de IPTU referente ao exercício de 2025 no valor total de R\$ 440,55 (quatrocentos e quarenta reais e cinquenta e cinco centavos). Necessária a intimação do órgão competente para que apresente a planilha de débitos atualizados 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. 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). Pagamento a prazo: **Em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada; não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto ao Banco do Brasil S/A, 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 (Conforme Decisão de fls. 286/287).**

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 ARREMATÇÃO: 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, 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 **21/03/2023**, 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, 09 de abril de 2025.

Dr. (a) Matheus Romero Martins

Juiz (a) de Direito