

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

O(a) Doutor(a) Matheus Romero Martins, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível da Comarca 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 1006402-97.2022.8.26.0038**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS****EXEQUENTE(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE ALVORADA (CNPJ Nº 29.310.094/0001-87), Advogado(a): Thiago Hartmann Burmeister (OAB/RS 74.954).****EXECUTADO(s): NATANAEL PIRES GONÇALVES (CPF Nº 184.335.848-47).****TERCEIRO(s): MAURA REGINA GOMES GONÇALVES (CPF Nº 321.182.248-85) - (CÔNJUGE/CO-PROPRIETÁRIA), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04), PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAS/SP (CNPJ Nº 44.215.846/0001-14)****CONSTA NOS AUTOS HAVER RECURSOS OU CAUSAS PENDENTES DE JULGAMENTO: NÃO**

BEM: Direitos que o executado possui sobre a UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 301, do bloco 37, localizado no 2º andar, 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 área 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 645; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 585. **Endereço:** Avenida Augusta Viola da Costa, 896 - Bairro Condomínio Parque Alvorada - Bloco 37 - Apto. 301 - Compl. BLOCO 37 - Apartamento 301 - CEP

13.606-020. **Matrícula:** 57.621, do Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP.
Inscrição Municipal nº 12.5.15.04.027.585

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

OBSERVAÇÃO: O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, sendo esta a razão da penhora ter recaído apenas sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel e conforme informação prestada pela Caixa Econômica Federal, o valor da dívida perfaz a quantia de R\$95.624,26 (noventa e cinco mil, seiscentos e vinte e quatro reais e vinte e seis centavos), em fevereiro/2025 (fls. 524 e 536).

ÔNUS:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R. 07	20/12/2018	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	INSTRUMENTO PARTICULAR	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
R. 09	27/03/2022	PENHORA EXEQUENDA	1006402-97.20 22.8.26.0038	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALVORADA

VALOR DE AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em R\$126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais), para fevereiro/2024 (fls. 202/203), com homologação da avaliação às fls. 350/351.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$1.735,42 (mil setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e dois centavos), para maio/2024, conforme planilha apresentada à fl. 348.

PRAÇA ÚNICA: De 25/07/2025, às 14h00 até 19/08/2025, às 14h00, sendo o valor do lance mínimo igual ou superior ao valor do débito atualizado existente junto à CEF, incidente sobre o imóvel, decorrente do contrato de alienação fiduciária, que para fevereiro/2025, perfaz o valor de R\$ 95.624,26 (noventa e cinco mil, seiscentos e vinte e quatro reais e vinte e seis centavos). Fica desde já estabelecido que o valor poderá ser alterado caso seja disponibilizado um mais atualizado nos autos do processo pela CEF.

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 informação prestada pelo Município de Araras/SP, constam em aberto débitos de IPTU referentes ao período de 2020 a 2024, inscritos em dívida ativa, no valor de R\$3.060,65 (três mil, sessenta reais e sessenta e cinco centavos), bem como referente ao ano de 2025 com parcelas vincendas, no valor de R\$474,64 (quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), para fevereiro de 2025.

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: Conforme determinado na r. decisão de fls. 567/568, o valor da arrematação não pode ser pago de forma parcelada. 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). 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. 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.

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 irrevogável e irretratável. 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 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. Conforme consignado nas r. decisões de fls. 567/568 e 617, *“as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro – fls. 553/555) e condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias), devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante”* - *“Cumpra observar que o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro, ora fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor”*. O arrematante deverá, ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, CPC.

CONCURSO DE CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, sem exceção dos decorrentes de débitos fiscais, tributários e condominiais. 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 **01/08/2023**, 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.

Araras/SP, 01 de julho de 2025.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito