

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Felipe Roque Cavasso, D. Juiz(a) de Direito da 2ª 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1004801-56.2022.8.26.0038

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Parque Angra dos Reis

EXECUTADO(s): Kauã Felipe Custódio Breda; Izabela Fernanda Custódio Breda, representada por Keila Cristiane Custodio

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Araras/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$2.482,58 (março/2024).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

OBSERVAÇÃO: O valor da arrematação não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto à CEF decorrente do contrato de alienação fiduciária e não será autorizada a novação do débito em favor da credora fiduciária pelo eventual arrematante (evento 215).

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE A UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 302, localizado no 2º pavimento do bloco 28, 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, nº 503, sendo que referida unidade localiza-se na frente 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 11,500 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 44,554 metros quadrados, área real total de 95,354 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,1779340%, 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 nº 251, cadastrada na Prefeitura local sob nº 21.20.55.07.003, unidade 442.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 61.798 - CRI de Araras/SP.

ÔNUS: R.05 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; R.09 Penhora exequenda.

DOS DÉBITOS: 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 (evento 215).

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$156.897,67 (abril/2025).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$158.968,60 (junho/2025).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$166.346,58 (junho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

PRAÇA ÚNICA: De 29/07/2026 às 14:00 até 25/08/2026 às 14:00, lance mínimo em valor igual ou superior ao da avaliação atualizada;

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance. O valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada (evento 215).

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

Dr. (a) Felipe Roque Cavasso
Juiz (a) de Direito