

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ
Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, GILSON KENITI INUMARU, matriculado na JUCESP sob n.º 762, com escritório Rua Guiana Inglesa, n.º 382, Sala 01, Jardim Independência, Ribeirão Preto/SP - CEP 14075-210, através da plataforma eletrônica www.gilsonleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO Nº. 1004748-26.2021.8.26.0292 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: CONDOMÍNIO SANTA TEREZINHA 1 (CNPJ 19.570.590/0001-16)

EXECUTADO: ELAINE SOARES (CPF 278.381.178-28)

TERCEIRO INTERESSADO: MARCOS MARCONDES CARAÇA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

3) DATAS E HORÁRIOS: 1º LEILÃO: Dia 17/09/2025 com encerramento às 15:00 horas, quando somente serão aceitos lances por preço igual ou superior ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º LEILÃO**, no dia **08/10/2025 com encerramento às 15:00 horas**, quando serão aceitos lances pelo maior lance oferecido, não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **Observação:** O leilão estará disponível para lances a partir do momento da inserção do Leilão no site do Leiloeiro. **REPASSE:** Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

LOCAL: Os leilões, serão realizados na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site: www.gilsonleiloes.com.br.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 20.842,71 em fevereiro de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 343/345**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: Direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre o Apto. 43, no 3º andar, Bloco 10, Cond. Res. Santa Terezinha I, à rua Julieta de Mancilha Passos, nº 530, c/ área real privativa de 42,9736m², c/ 1 vaga para estacionamento, matrícula 78.756 CRI Jacareí/SP, a saber: - Direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre A unidade autônoma designada como Apartamento nº 43, situada no 3º andar do Bloco 10, do condomínio Residencial Santa Terezinha I, localizado na rua Julieta de Mancilha Passos, nº 530, contendo sala de jantar/estar, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e área de circulação, com a área real privativa de 42,9736m² e área real de uso comum coberta/descoberta divisão proporcional de 6,90584m², perfazendo uma área total de

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ

Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjsp.jus.br

49,8794m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,625%, equivalente a 72,307434m², competindo a esta unidade o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo, indeterminada, localizada na área comum do condomínio. O terreno onde se assenta o empreendimento, matriculado sob o nº 67.985, encerra a área total de 11.569,1894m². Imóvel matriculado sob o nº 78.756 do Cartório de Registro de Imóveis da Jacareí/SP.

6) AVALIAÇÃO: R\$ 85.248,00 (oitenta e cinco mil, duzentos e quarenta e oito reais), em junho de 2021. Atualizado para R\$ 108.229,00 (cento e oito mil, duzentos e vinte e nove reais), em agosto de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.1) LANCE MÍNIMO: R\$ 86.583,20 (oitenta e seis mil, quinhentos e oitenta e três reais e vinte centavos).

Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente ao coproprietário MARCOS MARCONDES CARAÇA, correspondente a 50% calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC.

Obs.: 01: Conforme despacho de fls. 350: “*Consigo que, como se trata de penhora e expropriação apenas dos direitos aquisitivos, e não do imóvel em si alienado fiduciariamente, a consequência lógica é que primeiro será quitado o saldo devedor do financiamento garantido pela alienação fiduciária e depois, então, com o remanescente que corresponde ao direito aquisitivo patrimonial da parte executada, satisfeito o crédito condominial objeto desta execução, conforme decidido a fls. 93/95 e aqui ratificado no item 1. Diante disso, ante os valores em questão nos autos e a impossibilidade de arrematação por valor inferior ao saldo devedor a ser quitado perante a CEF, no leilão abaixo designado o valor mínimo para arrematação será de 60% do valor da avaliação ou o valor do saldo devedor junto à CEF, o que for maior, observando as disposições do item 4 'g' abaixo. Item 4 g): Diante do valor da avaliação (R\$ 85.248,00) e do valor do saldo devedor junto ao credor fiduciário R\$ 57.330,46 (06/2023, fls. 244), deverá constar no edital aos possíveis interessados que: o valor mínimo para arrematação será de 60% do valor da avaliação ou o valor do saldo devedor junto à CEF, o que for maior, ficando facultado ao arrematante optar pela desistência da arrematação ou pela complementação do preço caso o valor atualizado do saldo devedor junto à CEF seja diverso daquele que conhecido nos autos até agora.*”

7) DEPOSITÁRIO(A): ELAINE SOARES.

8) ÔNUS: Consta Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF (saldo devedor R\$ no valor total de 57.330,46 em junho de 2023 - fls. 244); Débitos na Prefeitura Municipal no valor total de R\$ 9.687,90 em abril de 2025; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ
Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjsp.jus.br

11) MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.gilsonleiloes.com.br**. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

14) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. Gilson Keniti Inumaru**, JUCESP sob nº 762, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

15) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **www.gilsonleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro **www.gilsonleiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ

Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjsp.jus.br

de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

17) PAGAMENTO: Nos termos do Art. 895 do Novo Código de Processo Civil, em casos de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado, sendo que o arrematante deverá pagar 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações iguais, mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 cada. O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será corrigido pela tabela do TJSP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, garantido por restrição sobre o próprio bem. OBS: O lance à vista terá preferência sobre o lance a prazo, bastando o lance à vista igualar-se ao a prazo durante o leilão.

18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

20) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

21) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

22) LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ

Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjsp.jus.br

não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

23) VISITAÇÃO: Fica autorizado a visita dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro.

Igualmente, fica autorizada o Leiloeiro e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá o(a) Leiloeiro(a) comunicar a situação nos autos.

24) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@gilsonleiloes.com.br.

25) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

26) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

27) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a executada **ELAINE SOARES e seu cônjuge se casado for; os terceiros interessados MARCOS MARCONDES CARAÇA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JACAREÍ

Praça dos Três Poderes, S/Nº., Centro, Jacareí/SP – CEP: 12327-170
Fone: (12) 3962-1536 – jacarei2cv@tjisp.jus.br

fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.gilsonleiloes.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Jacareí/SP, em 05 de agosto de 2025.

Dr. MATHEUS AMSTALDEN VALARINI
JUIZ DE DIREITO