

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP.**

**EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO** e de intimação da parte Exequente **CONDOMÍNIO PARQUE ÁLAMO**, inscrita no CNPJ sob nº 24.106.951/0001-08 e Executado(s): **AILTON ALVES DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 219.344.988-07 e **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ nº. 00.000.000/0001-91, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

**O Doutor LUIZ CLÁUDIO SARTORELLI, MMº JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA ARARAQUARA/SP, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº. 1003175-44.2018.8.26.0037 – *Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais*, foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em **ÚNICA ETAPA**, eletronicamente, pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), a saber: - O **LEILÃO** terá início no dia 21 de julho de 2025, à partir das 11h30min., e se estenderá por no mínimo 30 (trinta) dias encerrando-se em 20 de agosto de 2025, às 11h30min., não serão admitidos lances inferiores da avaliação realizada às fls. 811, tal seja: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), devidamente atualizada, conforme r. decisão de fls. 820. A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. A avaliação será atualizada pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Havendo lances nos 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. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I)** A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência ao encerramento de cada etapa do leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

**- DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 01 (UM) IMÓVEL CORRESPONDENTE AO APARTAMENTO Nº 404, BLOCO 12, 4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO CONDOMÍNIO “PARQUE ÁLAMO”, ÁREA PRIVATIVA DE 46,580 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), localizado na Avenida João Soares e Arruda, nº 1.444, Município de Araraquara/SP, pertencente a Matrícula nº 135.052, do 1º CRI de Araraquara/SP, a seguir descrito: IMÓVEL: Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 12 do condomínio “PARQUE ÁLAMO”, situado na Avenida João Soares e Arruda número 1.444, em Araraquara, com uma área real total de 99,373 m<sup>2</sup>, sendo 46,580 m<sup>2</sup> de área real privativa coberta; 12,500 m<sup>2</sup> de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,293 m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%. **Registros Anteriores:** Rs. 3 (de 25/11/2013); 734 (de 02/03/2015) e 1.347 (de 06/06/2016) na M. 122.862 e Avs. 5 e 1.346/M122.862. **Proprietário:** Ailton Alves da Silva, CPF nº 219.344.988-07. **Ônus/Observações: Av. 01 –** Para constar que a convenção do condomínio “Parque Álamo” (Artigo 9º - Lei Federal nº**

4.591/64) foi registrada sob nº 8.141 no livro nº 3; **Av. 02** – Para constar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel dessa matrícula em favor do Banco do Brasil S/A, CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91. **Débito Condominial:** R\$ 42.718,49 (quarenta e dois mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e nove centavos), junho/2024. **Cadastro Municipal:** nº 20.259.192.00. **Observações: (I)** Consoante pesquisa realizada junto ao “website” da Prefeitura Municipal de Araraquara/SP, em 05/05/2025, não constam débitos de IPTU; **Observações: Faz-se constar nesse edital para ciência de todos que: (i)** Conforme r. decisão de fls. 718/721, foi determinada a citação do credor fiduciário: Banco do Brasil S/A, para no prazo de 03 (três) dias, quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento, consignando que ao optar pela quitação da dívida, a credora fiduciária se sub-roga nos direitos do exequente, resguardando o direito de regresso contra o devedor fiduciante. Caso não efetivado o pagamento, **ocorrerá a alienação judicial do imóvel, cabendo ao Banco do Brasil S/A exigir o recebimento do seu crédito após o condomínio exequente.** Assim, uma vez penhorado, avaliado e alienado o imóvel, haverá o pagamento preferencial das dívidas condominiais e, posteriormente, dos credores fiduciários, como apontado no REsp nº 2.059.278/SC, aplicando-se por analogia a Súmula 478 do STJ; **(ii)** Às fls. 741/742, o credor fiduciário: Banco do Brasil S/A, após devidamente citado, manifestou pelo desinteresse em realizar o pagamento do valor devido a título de débitos condominiais, apenas mantendo o resguardo de seus direitos; **(iii)** **Conforme r. decisão de fls. 718/721 c/c fls. 763,** foi determinada a inclusão do credor fiduciário, Banco do Brasil S/A, no polo passivo da ação e determinada a retificação da penhora de fls. 409, **a qual passará a ser sobre a integralidade do imóvel** descrito na matrícula nº. 135.052, do 1º C.R.I., de Araraquara/SP, nomeando o executado como depositário. **(iv)** O saldo devedor do contrato da alienação fiduciária é de R\$ 102.916,01 (cento e dois mil, novecentos e dezesseis reais e um centavo), setembro/2024 **(v)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **(vi)** **“Venda ad corpus”** e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **AVALIAÇÃO:** R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), abril/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 136.068,59 (cento e trinta e seis mil, sessenta e oito reais e cinquenta e nove centavos), junho/2025,** pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns, que será atualizada até a data do leilão.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 42.718,49 (quarenta e dois mil, setecentos e dezoito reais e quarenta e nove centavos), junho/2024.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, **cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos;** (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno

conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

**- DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

**- DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), antes da data de encerramento do leilão, por valor que não seja inferior a avaliação de fls. 811, devidamente atualizada, desde que devidamente cadastrado e habilitado para a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895 I, II, § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por

cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA ETAPA DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, independentemente do valor, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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; O inadimplemento autoriza 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 da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser

judgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmete o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução; **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) 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;** **(k)** A arrematação

poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente **CONDOMÍNIO PARQUE ÁLAMO** e Executado(s) **AILTON ALVES DA SILVA** e o **BANCO DO BRASIL S/A**, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s), credores, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Araraquara/SP, 12 de junho de 2025.

**Doutor LUIZ CLÁUDIO SARTORELLI, MMº JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA ARARAQUARA/SP.**