

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO**, inscrito no CPF nº. 093.612.988-36 e Executado(a)(s): **JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA**, inscrito no CPF nº. 667.845.068-04, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, a interessada: **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA HELENA III**, inscrita no CNPJ nº. 04.000.150/0001-56, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

O Doutor **RODRIGO SETTE CARVALHO**, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/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 1006053-86.2014.8.26.0099 – Cumprimento de Sentença**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *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 duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: **O 1º LEILÃO** terá início no dia 26 de agosto de 2025, à partir das 15h30min. e, se estenderá por três dias, **ENCERRANDO-SE em 29/08/2025, às 15h30min., oportunidade em que o bem será vendido pelo valor da avaliação homologada e atualizada**, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 29/08/2025, à partir das 15h31min., **com ENCERRAMENTO no dia de 17 de setembro de 2025, às 15h30min., admitindo-se lanços a partir 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fls. 556/558)**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance

ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. 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, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site: www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a cada etapa do leilão que pretende participar, 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 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: DIREITOS de 01 (um) Imóvel correspondente a um terreno de 1.793,44m² (um mil, setecentos e noventa e três, vírgula quarenta e quatro metros quadrados) e a respectiva edificação, com 606,01m² (seiscentos e seis vírgula zero um metros quadrados) de área construída, situado à rua Dr. Abel Benedicto Batista de Oliveira Filho, nº. 321, formado pela anexação dos lotes números 01, 02 e 03, da quadra "G", do loteamento denominado "Residencial Santa Helena", no Município de Bragança Paulista/SP, Objeto da Matrícula nº. 55.369, do Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP, com a seguinte descrição:

IMÓVEL: UM TERRENO, com a área total de 1.793,44m² (um mil, setecentos e noventa e três, vírgula quarenta e quatro metros quadrados), situado à rua Dr. Abel Benedicto Baptista de Oliveira Filho, formado pela anexação dos lotes números 01, 02 e 03, da quadra "G", do loteamento denominado "Residencial Santa Helena", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, que assim se apresenta: a linha divisória parte do canto de divisa com o lote número 04, e segue confrontando com o referido lote número 04, no rumo NE 87° 26', com a distância de 38,72m (trinta e oito metros e setenta e dois centímetros), até a divisa com o prolongamento da avenida Salvador Markowicz, deflete à direita e passando a confrontar com o referido prolongamento, segue no rumo SE 04° 44', com a distância de 30,00m (trinta metros) e no rumo SE 03° 39', com a distância de 13,37m (treze metros e trinta e sete centímetros) até um PC, segue em curva de raio de 9,00m (nove metros), por 19,35m (dezenove metros e trinta e cinco centímetros) até um PT, à margem da rua das Maçarandubas (antiga rua Quatro); daí, segue no rumo NW 60° 09' com a distância de 25,46m (vinte e cinco metros e quarenta e seis centímetros) até um outro PC; segue em curva de raio de 9,00m (nove metros) e com a distância de 9,15m (nove metros e quinze centímetros); daí deflete à direita margeando a rua Doutro Abel Benedicto Baptista de Oliveira Filho (antiga rua Três), e segue no rumo NW 02° 34' com a distância de 30,00m (trinta metros) até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição. **Ônus/ Garantias Reais/Averbações/Registros:**

AV 1 – CADASTRO - para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob inscrição de contribuinte número 4.00.04.87.0007.0001.0000. **AV.2/ M-55.369 - REPASSE DE CLAUSULAS RESTRITIVAS** - Bragança Paulista, 11 de dezembro de 2009. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento denominado "Residencial Santa Helena", objeto da matrícula de número 37.522, do livro número 2 - Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o imóvel objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 2, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento algumas restrições, a saber: 1 - Somente poderá ser construída uma moradia em cada lote em que se atendam as posturas e normas municipais vigentes; 2 - A moradia a ser edificada no lote será no máximo com dois pavimentos acima do nível da rua e área mínima de construção de 100,00m² no corpo principal da casa, sendo, outrossim, somente permitido a construção de uma edícula adicional ao corpo principal; 3 Que se destina, exclusivamente, a fins residenciais unifamiliares, não sendo permitida a construção de prédio não residencial, prédios e apartamentos para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se

exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultórios, clínicas, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, motel, pensão, associações recreativas, etc. ; 4 - O lote deverá estar dotado de sistemas individuais de tratamento e disposição dos esgotos gerados, constituído de Tanque Séptico e poço absorvente, conforme as normas da NBR n°. 7.229/82 e NBR n°. 7.229/93 da ABNT e implantada antes de sua ocupação; 5 - As faixas de recuo obrigatórias, definidas por Lei Municipal, são consideradas áreas "non-aedificandi", com instituições de servidão de passagem de redes de água, inclusive pluviais, energia elétrica, etc., e deverão ser ajardinadas ou gramadas; 6 - As divisas dos lotes deverão ser feitas em cerca viva com alambrado, em. até dois metros de altura, não sendo permitida qualquer tipo de alvenaria; 7 – A terraplenagem a ser efetuada nos lotes, é permitido desde que não haja alteração substancial da configuração do terreno; 8 - O imóvel objeto do presente contrato é indivisível, e, mesmo em caso de sucessão hereditária, não poderá ser fracionado; 9 - Obedecer integralmente às restrições e cláusulas contidas no Regulamento Interno do Loteamento; 10 - Defender o terreno de atos danosos de terceiros, mantendo-o limpo e em boas condições de conservação, cumprindo as determinações do Poder Público a esse respeito; 11 - Este lote, além dos recuos. definidos por Lei Municipal, tem 2,00m (dois metros) de recuo de fundo com os mesmos ônus estabelecidos no item 5; 12 - O(s) comprador(es) declara(m) que tem pleno conhecimento que a vendedora poderá, de acordo com a conveniência e critérios exclusivos da mesma, destinar lotes, quadras ou setores do loteamento para projetos de verticalização (prédios residenciais), e/ou conjunto residenciais (vilas), podendo inclusive fazer a unificação de lotes, dando o(s) comprador(es) sua total e irrestrita anuência; e, 13 – A de lotes, dando o(s) comprador(es) sua total e irrestrita anuência; e, 13 – A vendedora/empreendedora estabelece que não destinará áreas ou lotes do Residencial Santa Helena I (compreendida pelos lotes 1 (hum) a 9 (nove), da Quadra "L" lotes 1 (hum) a 9 (nove) da Quadra "M", lotes 1 (hum) a 16 (dezesseis), da Quadra "J", e lotes 1 (hum) a 15 (quinze), da Quadra "I", para a execução de prédios ou vilas residenciais, apesar da cláusula décima segunda, acima, estabelecer a liberalidade da vendedora em fazê-lo. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. **AV.3 / M - 55.369 - EDIFICAÇÃO** - para ficar constando que no terreno objeto desta matrícula foi edificado UM PRÉDIO que recebeu o número 321, da Rua Dr. Abel Benedicto Batista de Oliveira Filho, com 606,01m2 (seiscentos e seis vírgula zero um metros quadrados) de área construída. **R.5/M - 55.369 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - para ficar constando que o proprietário, JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA, já qualificado, na qualidade de devedor/fiduciante, alienou fiduciariamente O IMÓVEL aqui matriculado, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA; **AV 6 - PENHORA** – para ficar constando que os direitos de fiduciantes sobre o imóvel objeto desta matrícula acha-se PENHORADO nos autos do processo número 1004119-59.2015.8.26.0099; **AV 7 - INDISPONIBILIDADE** – para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos de fiduciante nos autos do processo número 00103690920145150038; **AV 8 - PENHORA** – para ficar constando que os direitos de fiduciantes sobre o imóvel objeto desta matrícula, acham-se PENHORADOS nos autos do processo número 4004855-94.2013, da 04ª Vara Cível do Foro e Comarca de Bragança Paulista/SP; **AV 9 - PENHORA** para ficar constando que os direitos de fiduciantes sobre o imóvel objeto desta matrícula, acham-se PENHORADOS nos autos do processo número 1500871912016, da ação de execução fiscal, dos Serviços de Anexo Fiscal de Bragança Paulista/SP; **AV 10 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando à INDISPONIBILIDADE dos direitos de fiduciante no imóvel objeto desta matrícula, nos autos do processo número 10049552620148260565, do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo - Foro Central - 4º. Ofício Cível de São Caetano do Sul/SP; **AV 11 - INDISPONIBILIDADE** - pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região para ficar

constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos de fiduciante tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo número 10018588720175020029; **AV 12 - INDISPONIBILIDADE** – para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que o Sr. JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA, tem no imóvel objeto desta matrícula, nos autos do processo número 10019212020165020071, pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução- Tribunal Regional do Trabalho da 2a Região de São Paulo/SP; **AV 13 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos de fiduciante tem no imóvel objeto desta matrícula, nos autos do processo número 10001550420175020068, do Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 2a Região - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo; **AV.14/M - 55.369 - PENHORA** - para ficar constando que o IMÓVEL aqui descrito, acha-se PENHORADO nos autos do processo de Execução Civil, número de ordem 10327429620168260100; **AV 15 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA, tem no imóvel objeto desta matrícula, nos autos do processo número 10019372620175020010, do TST - Tribunal Superior do Trabalho -SP- Tribunal Regional do Trabalho DA 2 - Forum: São Paulo - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP; **AV 16 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA, tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo número 00121624020145030030, do TST- TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO -MG - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - MINAS GERAIS - CONTAGEM - 2ª VARA DO TRABALHO DE CONTAGEM; **AV 17 - PENHORA** - expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Bragança Paulista, para ficar constando que O IMÓVEL aqui descrito, acha-se PENHORADO nos autos do processo de Execução Civil, número de ordem 1006420-76.2015.8.26.0099, **AV 18 - INDISPONIBILIDADE** pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2 - São Paulo – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos de fiduciante tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo número 00008618320115020433. **AV 19 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA, nos autos do processo número 00123190720145030032, do TST Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional da Trabalho da 3a Região - 4a Vara do Trabalho de Contagem/MG; **AV 21 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA, tem no imóvel objeto desta matrícula, nos autos do processo número 10019095220175020012, do TST Tribunal Superior do Trabalho - SP- Tribunal Regional do Trabalho da 2a Região São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP; **AV 22 - INDISPONIBILIDADE** - para ficar constando a INDISPONIBILIDADE dos direitos que JOÃO FAUSTINO DA NOBREGA, tem no imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida nos autos do processo número 00119787020145030164 do TST- TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - MG- TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 3 - MG - CONTAGEM - MG - 6a VARA DO TRAB DE CONTAGEM/MG. **DATA DA REALIZAÇÃO DA PENHORA:** 03 de julho de 2023, conforme Termo de Penhora de fls. 399. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº:** nº 4.00.04.87.0007.0001.00.00. **MATRÍCULA:** 55.369 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP. **Débitos de IPTU:** Nada consta até agosto/2025. **Débitos condominiais:** Nada consta até 18/08/2025; **Observação 1)** A penhora exequenda não foi averbada na matrícula e deverá ser providenciada pelo arrematante no momento da regularização da matrícula do imóvel; **Observação 2)** a credora fiduciária, Caixa Econômica Federal – CEF – informa que o contrato habitacional encontra-se liquidado, conforme fls. 531;

Observação 3) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 4)** 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 DE R\$ 2.570.255,26 (dois milhões, quinhentos e setenta mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinte e seis centavos), abril/2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.605.906,80 (dois milhões, seiscentos e cinco mil, novecentos e seis reais e oitenta centavos), agosto/2025.** Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP no dia dos respectivos leilões.

- **DÉBITO PROCESSUAL:** R\$ 45.629,42 (quarenta e cinco mil, seiscentos e vinte e nove reais e quarenta e dois centavos), maio/2025.

- **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, que não são de responsabilidade do arrematante.** (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, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lances 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 lances 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 lances 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 lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da 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 realização de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação da hasta pública junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, **(ii) Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% (cinquenta por cento) 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, e o restante em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, conforme r. decisão de fls. 556/558.** O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **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, independentemente do valor, sempre**

prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** – O arrematante deverá pagar à 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 à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance 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 irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances 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 documentalmente 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 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 executada 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**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: **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(s): **NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO** e Executado(a)(s): **JOÃO FAUSTINO DA NÓBREGA**, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, a interessada: **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA HELENA III** bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) 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. Bragança Paulista/SP, 18 de agosto de 2025.

Doutor RODRIGO SETTE CARVALHO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.