

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAQUARA/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação da parte Exequente(s) **CONDOMÍNIO PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA**, inscrita no CNPJ sob nº 53.589.985/0001-07 e Executado(a)(s): **MARCOS HENRIQUE PEREIRA**, inscrito no CPF sob nº 463.119.618-14, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

O Doutor ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE, MMº JUIZ DE DIREITO DA 2ª 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. **1007272-77.2024.8.26.0037 – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, 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 será realizado em duas etapas eletronicamente, no website: www.lanceja.com.br, sendo que o **1º LEILÃO terá início no dia 13 de outubro de 2025, às 11h30min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em **16/10/2025, às 11h30min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 16/10/2025, à partir das 11h31min., se estendendo até o dia 03 de novembro de 2025, às 11h30min, não sendo admitidos lanços inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, conforme r. decisão de fls. 351/353,** 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 anteriores 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 horários 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 a antecedência a etapa do leilão que pretenda 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 SOBRE O APARTAMENTO Nº 204, TIPO I, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DA TORRE 01, DO PORTAL “CAMINHOS DE CÓRDOBA”, com 01 (uma) vaga de garagem, situado na Estrada Municipal ARA 347, número

145, em Araraquara/SP, objeto da Matrícula nº. 156.665, do 1º C.R.I. de Araraquara/SP, a seguir descrita: IMÓVEL Apartamento nº 204, Tipo I, localizado no 2º Pavimento da Torre 01 do 'PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA', situado na Estrada Municipal ARA 347 número 145, em Araraquara, com 47,85 m² de área privativa; 57,1641 m² de área de uso comum, onde se inclui, inclusive, uma vaga para guarda de veículo de pequeno porte, localizada no estacionamento descoberto situado ao nível do pavimento térreo; perfazendo a área real total de 105,0141 m², correspondendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum a uma fração ideal de 0,002812618. **Ônus/Observações: Av. 01** – Para constar, a convenção do condomínio 'PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA' (art. 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e art. 1333, § único da Lei nº 10.406/2002) foi registrada sob nº 8.940 no livro 3-Auxiliar. **Av. 02** – Para constar **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel dessa matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelo valor de R\$ 117.337,85, pagável por meio de 360 meses, conforme R.110/M.148.643. **Av. 03** – Para constar a **PENHORA** exequenda **Débito Condominial**: a presente demanda tem como objeto a execução de débitos condominiais e o produto de eventual arrematação será para a quitação dos referidos débitos. **Débitos de IPTU**: Não há informações, cabendo ao interessado realizar a respectiva diligência. **Observações: (I) Conforme manifestação da Credora Fiduciária de fls. 330, o saldo devedor perfaz em R\$ 136.743,44 (cento e trinta e seis mil, setecentos e quarenta e três reais e quarenta e quatro centavos), em julho/2025;** **(II) Faz-se constar neste edital para ciência de todos que caberá ao arrematante a obrigação de honrar o saldo devedor atualizado perante a credora fiduciária;** **(III) Sub-rogação**: O arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com a credora fiduciária, com o qual deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato. **(IV)** A avaliação foi fixada mediante operação de subtração: do valor de mercado do bem (avaliação pericial: pág. 179), subtrai-se o saldo devedor atual para quitar a operação financeira (informação pelo credor fiduciário: pág. 330). **Observações do Laudo de Avaliação de fls. 167/179**: Descrição: Apartamento no segundo andar, contendo dois quartos, sala, cozinha com área de serviço integrada e um banheiro. Em área comum, se inclui uma vaga de estacionamento descoberta. Condomínio apresenta área de lazer com piscinas, churrasqueira e salão de festas. **Observações Gerais: 1)** O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; **2) 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 DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL: R\$ 47.318,28 (quarenta e sete mil, trezentos e dezoito reais e vinte e oito centavos), fevereiro/2025 (operação de subtração: do valor de mercado do bem (avaliação pericial: pág. 179), subtrai-se o saldo devedor atual para quitar a operação financeira (informação pelo credor fiduciário: pág. 330)). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 48.807,10 (quarenta e oito mil, oitocentos e sete reais e dez centavos), setembro/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\$ 6.887,40 (seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quarenta centavos), julho/2025.

- **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 autorizada 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, sub-rogação nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com a credora fiduciária, com o qual deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato, 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 lanços deverão ser ofertados pela Internet, 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 - (i) 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 para a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): 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, corrigidos pelo índice do TJ/SP, 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 da 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, 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 declarado, diretamente a Leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. 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 autorizada 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, sem garantias, **(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. **(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**, 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.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Ficam as partes Exequente(s) **CONDOMÍNIO PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA** e Executado(a)(s): **MARCOS HENRIQUE PEREIRA**, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** 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, 10 de setembro de 2025.

Doutor ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE, MMº JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA ARARAQUARA/SP.