

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Marco Aurelio Gonçalves, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Lins do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº: 1003528-92.2024.8.26.0322 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO MORADAS DO BOSQUE, CNPJ nº 22.721.577/0001-25 **ADVOGADO(S):** FRANKLIN ANTIQUEIRA SALLES, OAB/SP nº 336.959. **EXECUTADO:** ELIAS ROBERTO DE MORAES, CPF nº 289.533.138-30; **INTERESSADOS:** MARTA PACHECO DE MORAES, CPF nº 377.700.248-89, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e PREFEITURA MUNICIPAL DE LINS/SP, CNPJ nº 44.531.788/0001-38.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **03/06/2026 às 14:00h** e se encerrará em **08/06/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª PRAÇA seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **08/06/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/06/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$16.959,58 (dezesesseis mil, novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos), para março de 2025, conforme planilha de cálculos juntada à fl. 124. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: “Apartamento nº 333 (trezentos e trinta e três) do bloco nº 03 (três), localizado no 2º andar do Condomínio Residencial Moradas do Bosque, situado à Avenida Arquiteto Luiz Saia nº 1.985, esquina da Rua Jacob Melges de Camargo, Vila Rebouças, nesta Cidade e Comarca de Lins-SP, com área privativa real de 42,05 m², área de uso comum de 5,692 m² e área total real de 47,74 m², correspondendo a 01 (uma) vaga descoberta para estacionamento de veículo de porte médio, correspondendo à fração ideal de 0,006629 do terreno com as seguintes medidas e confrontações: tem início a descrição no vértice 01, deste segue confrontando com imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 81 (código municipal 002.237.006), com distância de 100,00 metros até o vértice 02, confrontando com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 41 (código municipal 002.237.007), com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 51 (código municipal 002.237.010) e com o imóvel localizado à Rua Cristóvão Colombo nº 11 (código municipal 002.237.011), com distância de 100,00 metros até o vértice 03, cravado na margem direita da Avenida Arquiteto Luiz Saia no sentido Hortoflorestal, deste segue confrontando com a Avenida Arquiteto Luiz Saia com os seguintes rumos e distâncias: 02°55'50" SW em distância de 43,83 metros até o vértice 04, 02°18'16" SW em distância de 29,37 metros até o vértice 05, cravado na margem da Rua Jacob Melges de Camargo, deste segue confrontando com a Rua Jacob Melges de Camargo, com

rumo 90°00'00" e distância de 97,28 metros até o vértice 06, cravado na margem da Rua Jacob Melges de Camargo, deste segue confrontando com o imóvel localizado à Rua Jacob Melges de Camargo nº 269 (código municipal 002.237.002), com o imóvel localizado à Rua Rio Claro nº 190 (código municipal 002.237.005) e com o imóvel localizado Rua Rio Claro nº 210 (código municipal 002.237.013), com rumo 00°00'00" N e distância de 100,00 metros até o vértice 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 9.891,42m²". **LOCALIZAÇÃO:** AVENIDA ARQUITETO LUÍS SAIA, nº 1985, VILA REBOUÇAS, LINS/SP. **MATRÍCULA:** 42.762, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LINS/SP. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 02-237-001-043. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), para julho de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$119.261,53 (cento e dezenove mil, duzentos e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos), para abril de 2026.

ÔNUS DA MATRÍCULA: Av.1 - Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Conforme informado pela Caixa Econômica Federal o valor para quitação antecipada do contrato de alienação fiduciária é de R\$ 55.206,09 (cinquenta e cinco mil, duzentos e seis reais e nove centavos), para setembro de 2025 (fls 225-227). Conforme informado pela Prefeitura Municipal de Lins/SP, o valor dos débitos tributários é de R\$5.525,98 (cinco mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e oito centavos), para novembro de 2025 (fls. 301-304).

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, 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.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme disposto na r. decisão de fls. 293-294 foi determinada a realização do imóvel em si e não apenas dos direitos aquisitivos do executado, pois "*em eventual alienação judicial, o valor obtido deverá ser destinado prioritariamente à quitação do saldo devedor fiduciário, até o limite informado (R\$ 55.206,09), devidamente atualizado pelos parâmetros contratuais*", bem como que o valor mínimo de venda deverá ser suficiente para adimplemento integral do crédito fiduciário, condominial e tributário.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as

despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, 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). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista no prazo de 24h, através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. Conforme disposto na r. decisão de fls. 293-294, não serão aceitas propostas para pagamento parcelado.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei,

sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

Dr. Marco Aurelio Gonçalves
Juiz de Direito