



**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RAFAEL APARECIDO VIEIRA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 366.901.178-12)**, e seu cônjuge, se casado for; do Credor Fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR** representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; bem como dos terceiros interessados: **MUNICÍPIO DE MARÍLIA (CNPJ/MF Nº 44.477.909/0001-00)** e **PASCOTO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ/MF Nº 33.603.351/0001-46)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira, da 1ª Vara Cível - Foro de Marília, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - Cotas Condominiais, ajuizada por **CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO III (CNPJ/MF Nº 26.000.809/0001-07)** em face de **RAFAEL APARECIDO VIEIRA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 366.901.178-12)**, nos autos do **Processo nº 1015804-94.2021.8.26.0344**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - BEM:** **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Ioneu Carvalho Domingos, nº 360, Apartamento nº 1113, Bloco 11, do Conjunto Habitacional São Bento III, Paulo Correa de Lara, Marília/SP, CEP 17523-029 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Unidade Autônoma sob nº 1113, localizada no 1º pavimento do Bloco 11, do Conjunto Habitacional São Bento III, situado na cidade de Marília/SP, na Rua Ioneu Carvalho Domingo nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa. Tendo 52,0279 m² de área total de construção, 46,1100 m² de área privativa e 5,9179 m² de área de uso comum, com direito ao uso de (1) vaga de garagem; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno.

**DADOS DO IMÓVEL**

|                          |          |                                                          |
|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 31263400 |                                                          |
| Matrícula Imobiliária nº | 67.219   | 1º Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Marília/SP |

**ÔNUS**

| Registro | Data       | Ato                  | Processo/Origem Ato                | Credores                                                                          |
|----------|------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Av. 03   | 24/02/2017 | Alienação Fiduciária | -                                  | Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pela Caixa Econômica Federal |
| Av. 05   | 24/11/2021 | Ajuizamento de Ação  | Proc. nº 1015804-94.2021.8.26.0344 | Conjunto Habitacional São Bento III                                               |
| Av. 06   | 02/05/2022 | Penhora Exequenda    | Proc. nº 1015804-94.2021.8.26.0344 | Conjunto Habitacional São Bento III                                               |

**OBS. 01.:** O imóvel é composto por sala de TV, cozinha, 2 (dois) quartos, banheiro e lavanderia. O condomínio possui salão de festas, quadra de esportes e quiosque com churrasqueira (Laudo de avaliação às fls. 245/278).





**OBS. 02.:** Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 03 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 6.622,09 (Abr/2025 – Fls. 632/633). O produto da arrematação será utilizado primeiro, para pagamento da dívida condominial executada, e o restante servirá para adimplemento do débito da Alienação Fiduciária (Decisão de fls. 580/581).

**OBS.03:** Foi requerido às fls. 576 a reserva de crédito em favor de Pascoto Sociedade Individual de Advocacia (CNPJ/MF Nº 33.603.351/0001-46) no percentual de 20% de honorários contratuais.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 51.000,00 (Out/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 245/278).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 58.029,49 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 1.100,11 referente aos Débitos Tributários inscritos em Dívida Ativa e do ano vigente (Jul/2025). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo único, do Código Tributário Nacional).

**DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL:** R\$ 38.584,00 (Jul/2025 – Fls. 644/646) - R\$ 35.076,37 referente aos débitos condominiais e R\$ 3.507,63 referente aos Honorários Advocatícios. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **05 de setembro de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de setembro de 2025, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 08 de setembro de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 02 de outubro de 2025, às 15 horas e 30 minutos.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), sendo o incremento mínimo obrigatório o valor equivalente a R\$ 5.000,00 do lance corrente (Decisão de fls. 580/581). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





**04 - LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 – QUOTA-PARTE:** 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 (artigo 843, CPC).

**08 – PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor deverá ser pago mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:** 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.





**12 – PLURALIDADE DE CREDORES:** Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**13 – PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes.

**14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

**15 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

**16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).

**17 – PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 29 de julho de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. PAULA JACQUELINE BREDARIOL DE OLIVEIRA**  
**JUÍZA DE DIREITO**

