



4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JUVENIL SUTANI, TEREZINHA DONIZETTE DOS SANTOS SUTANI bem como do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. O Dr. **Eduardo Cebrian Araujo Reis**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 4ª Vara Cível de São Carlos, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 1011418-97.2022.8.26.0566** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ISABEL** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 15:45** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:45 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: **Constam débitos fiduciários no montante de R\$ 40.114,25, para nov/2025. (conf.fls.407-423)** Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único do CTN, **o arrematante assumirá a posição do devedora fiduciante no contrato.**

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de



Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante. Correrão por conta do arrematante eventuais despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS AQUISITIVOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, designada como “apartamento” nº 11-B, localizada no 1º andar ou pavimento, do BLOCO “B”, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL “**SANTA IZABEL**”, situado nesta cidade, Comarca e circunscrição de São Carlos-SP., no Bairro de Vila Izabel, à **RUA MONSENHOR ALCINDO CARLOS VELOSO DE SIQUEIRA, Nº 33**, esquina da RUA SANTA GERTRUDES, composto de hall de entrada, cozinha, área de serviço, wc, sala de estar e 2 (dois) dormitórios, contendo área útil privativa de 66,56m², área comum de 5,245m², totalizando 71,805m² de área construída, cabendo-lhe a fração ideal de 3,125% no terreno e demais coisas e propriedades de uso comum. Esta unidade tem como acessório, uma vaga de garagem, sob nº (17)-, na garagem coletiva do edifício, situada no terreno condominial, destinada a dar carro tipo passeio. **Matriculado no CRI da Cidade de São Carlos-SP sob nº 79503.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos aquisitivos Apto. a.u. 66,56m², a.t. 71,805m², Ed. Res. Santa Izabel, São Carlos/SP

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Monsenhor Alcindo Carlos Veloso Siqueira, Ed. Res. Santa Izabel, 33, Bloco B, Apto. 11, Jardim São Paulo, São Carlos, SP

ÔNUS DO BEM: **Av.03** PENHORA expedida nestes autos; **R.02** ALIENAÇÃO FIDUCIARIA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 97.912,29 (noventa e sete mil e novecentos e doze reais e vinte e nove centavos), correspondente ao valor total desembolsado pelo titular do contrato até a presente data de



nov/2025 (conf.fls.407-423).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 100.703,53 (cem mil e setecentos e três reais e cinquenta e três centavos) para mai/2025 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Eduardo Cebrian Araujo Reis

MM^a. Juiz(a) de Direito da 4^a Vara Cível de São Carlos