

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1014070-25.2022.8.26.0037

EXEQUENTE(S): CONDOMINIO VITTA IPE BRANCO

EXECUTADO(S): JOSE CARLOS FIRMINO DE ARAUJO e MARIA APARECIDA MENDES DE ARAUJO

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

O Doutor **Rogério Bellentani Zavarize**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara, do Estado de SP, na forma da Lei, etc. **FAZ SABER**, observado o disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça TJ/SP, foi designado a alienação judicial do(s) bem(ns) baixo descrito(s), nas seguintes condições:

Datas para leilão eletrônico: (art. 882, caput do CPC): início em **23/11/2026 e encerramento em 14/12/2026 às 14:00 horas**.

Lance mínimo: Não será admitido lance inferior a **50%** da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). A atualização observará a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Pagamento à vista: por depósito judicial, deve ser feito em até 24 horas (art. 892, *caput*, do CPC).

Pagamento parcelado: Ante o valor dos direitos, não será autorizado o parcelamento.

Leiloeiro: Euclides Maraschi Júnior (site: www.hastapublica.com.br).

Presidirá o leilão em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º da Resolução nº 236/2016/CNJ), a ser paga pelo arrematante (art. 884 do CPC e IRDR – TJSP – Tema 60), não incluída no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Em caso de atos que impliquem no cancelamento do leilão (ex.: pagamento) depois de adotadas providências pelo leiloeiro (ex.: divulgação), as despesas que tiver deverão ser ressarcidas (Agravado de Instrumento 2004622-88.2023.8.26.0000; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/03/2023), e serão definidas em decisão oportuna, avaliando de quem é a responsabilidade, a depender do fato. A alienação eletrônica será realizada pela ferramenta Hasta Pública pelo endereço www.hastapublica.com.br.

Objeto do leilão: **DIREITOS sobre o imóvel de matrícula nº 145.948 do 1º CRI de Araraquara/SP, assim descrito: Apartamento nº 11, localizado no 1º Pavimento ou 1º andar do Bloco B da Torre 1 do condomínio “VITTA IPÊ BRANCO”, situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 88,713 m², sendo 43,060 m² de área real privativa; 21,863 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%.**

Avaliação: Os direitos sobre o imóvel, que correspondem a **R\$ 31.176,35 (trinta e um mil, cento e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos)**. O valor é encontrado mediante operação de subtração: do valor de mercado do bem (avaliação: evento 87), subtrai-se o saldo devedor atual para quitar a operação financeira (informação pelo credor fiduciário: evento 238).

Ônus: Na matrícula consta: Av.2 – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. Consta nos autos – evento 238, a informação que o saldo devedor da Alienação Fiduciária em agosto/2026 perfazia o valor de R\$ 138.823,65. Em consulta ao site da Prefeitura de Araraquara/SP dia 29/09/2026, consta o valor de R\$ 2.579,80 de débito de IPTU, referente ao ano de 2026.

Débito exequendo: R\$ 11.548,15 até julho/2026.

Cadastro: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances serão

oferecidos diretamente no sistema da gestora e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Vistorias e responsabilidades: Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, ao cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns), cabendo aos responsáveis pela guarda facultarem o ingresso dos interessados, designando datas para visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografias para inserção no portal, a fim de que interessados tenham conhecimento das características. A alienação se fará no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Débitos fiscais e tributários: Caso existentes, até a arrematação não serão de responsabilidade do arrematante (a partir de então, sim), mas sub-rogam-se no respectivo preço da alienação (art. 130, parágrafo único do CTN; art. 908, §1º do CPC; Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça: “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação”).

Intimação: A intimação da parte executada se fará pela imprensa, ou carta se não tiver advogado nos autos, conforme art. 889, I do CPC. Se não constar dos autos seu endereço atual ou não for encontrado no endereço constante do processo, a intimação dar-se-á por meio do próprio edital. Desde já, ficam regularmente INTIMADAS A(s) PARTE(s) EXECUTADA(s) – das designações supra, bem como outros eventuais terceiros, tais como Sonia Regina Rychert Craveiro e Marcos Antonio Craveiro. E para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, e expedido o presente edital de praça, o qual será devidamente afixado. Dado e passado nesta comarca de Araraquara, aos 29 de setembro de 2026.

Rogério Bellentani Zavarize
Juiz de Direito