

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Processo nº 0011404-11.2025.5.15.0008 – EXE3 – Araraquara/SP.

Período de venda de 16/09/2026 a 16/12/2026 às 17:00 horas.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

1) Tipo do Bem: Imóvel

Identificação: PARTE IDEAL DE 1/6 da NUA PROPRIEDADE da Matrícula: 39.859 - Cartório – SÃO CARLOS/SP

Descrição: IMÓVEL: CASA E TERRENO, nesta cidade, à RUA JESUINO DE ARRUDA, nº 1.161, casa essa contendo 06 cômodos, sendo 04 assoalhados e forrados e dois ladrilhados, sendo forrados, com uma área construída de 77,43m², medindo o dito terreno em sua integralidade 6,20 metros de frente no alinhamento da referida via pública, a esquerda faz divisa com o imóvel “B”, seguindo perpendicular ao alinhamento da frente 7,45 metros, após, forma um ângulo para a direita agudo seguindo uma distância de 1,05m, retornando em seguida perpendicular ao alinhamento frontal por 2,90 metros onde deflete perpendicular a direita 0,80m, e deflete a esquerda perpendicular ao alinhamento frontal 2,20 metros onde deflete novamente perpendicular a direita 0,10m retornando a esquerda perpendicular ao alinhamento frontal uma distância de 31,40m até atingir a divisa dos fundos; nos fundos faz divisa com Gelsomino Saia com uma largura livre de 4,60metros; deflete a direita perpendicular ao alinhamento frontal medindo dos fundos à frente um comprimento de 45,00 metros fazendo divisa com Thereza Geraldo Moretti, encerrando uma área superficial de 226,83m². CONTRIBUINTE: 09.096.021.001-5. Conforme Certidão de Avaliação - ID c1af4f4, quando da constatação (07/04/2026), o Sr. Oficial de Justiça descreveu: “Uma casa para moradia construída de alvenaria situada nesta cidade e comarca de São Carlos/SP, à Rua Jesuíno de Arruda, nº 1.161, composta de 02 dormitórios, duas salas, cozinha, banheiro e uma cozinha nos fundos” medindo aproximadamente 120m², sendo a construção já antiga. OBS: A presente Avaliação foi feita por estimativa considerando o mercado imobiliário local para imóveis semelhantes ao descrito, posto que a casa não é habitada e se apresenta permanentemente fechada, não tendo sido possível vistoriar seu interior.

Localização: Rua Jesuíno de Arruda, 1.161, São Carlos/SP - CEP: 13560-610.

Ônus: Na matrícula, consta: R.06 – USUFRUTO em favor de José Geraldo e s/m. Nilda Casarin Geraldo. Indisponibilidades: Av.08; Av.09; Av.10; Av.12; Av.13; Av.14 e Av.15. Penhora: Av.11 – proc. 0006583-94.2020.8.26.0003 – 3º Ofício Cível de São Carlos/SP.

Coproprietários: José Geraldo Filho; Rosalina Geraldo Rylko (cônjuge); Adalberto Rylko (executado) e Rosângela de Fátima Geraldo da Purificação.

Avaliação: avaliado em sua totalidade em 07/04/2026 por R\$ 220.000,00, **sendo a PARTE IDEAL DE 1/6 (16,66%) por R\$ 36.666,66 (trinta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).**

VISITAÇÃO: As visitas devem ser previamente agendadas através do e-mail operacional@hastapublica.com.br.

É vedado aos depositários, criar embaraços à visita do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 14, inciso V, do CPC (artigo 77, inciso IV do CPC), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

LANCE INICIAL

50% do valor de avaliação, ante as peculiaridades do bem.

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) dias a contar da intimação da homologação da proposta vencedora, ou, **PARCELADO**, apenas no caso de **IMÓVEIS**, com **30%** (trinta por cento) de entrada e saldo remanescente em até **6** (seis) parcelas mensais e consecutivas, atualizadas monetariamente pelo índice **INPC** (Índice nacional de preços ao consumidor).

COMISSÃO DO LEILOEIRO

O Comprador pagará diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, um valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, devendo o mesmo ser realizado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação da compra. O valor da comissão será depositado em conta corrente bancária a ser indicada pelo Leiloeiro após a confirmação da compra.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS: Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “preço mínimo” fixado para o bem. Propostas “**À VISTA**”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC. Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar. As propostas que não atingirem o valor mínimo de venda poderão ser recebidas “*condicionalmente*”, ficando sujeitos a posterior apreciação do Juízo responsável. O exercício do direito de preferência só poderá ser exercido na modalidade presencial; **Observe-se**, portanto, a possibilidade de parcelamento do pagamento do valor ofertado, consoante previsão contida no artigo 895, parágrafo 1º do CPC. Havendo parcelamento, a carta de alienação será lavrada com cláusula de hipoteca judicial (no caso de imóveis) ou mediante caução idônea (no caso de outros bens).

ÔNUS: A aquisição realizada em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributários e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam no preço da arrematação. Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 78 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de, ou seja, O **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, ou seja, O **ARREMATANTE** e o bem adquirido, não respondem por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, que são de responsabilidade do executado. Nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º do Código de Processo Civil, o arrematante não responde pelos débitos condominiais vencidos antes da arrematação.

OBSERVAÇÃO: A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão **são de inteira e exclusiva responsabilidade dos arrematantes/proprietários/União. O Corretor nomeado, é um mero mandatário**, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), como também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza, portanto, qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel, registrar a carta de arrematação/alienação, localizar o bem, imitir-se na posse, deverá ser imediatamente comunicada ao juízo responsável para as providências cabíveis. Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação, a ausência do depósito, ou inadimplemento, acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento), sobre o valor da venda, bem como, execução do valor remanescente que poderá ser dirigida ao

patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto. Na hipótese adjudicação, acordo, pagamento do débito após a publicação do despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 5% (cinco por cento) do valor do bem, ainda que seja realizada antes da expropriação. Além da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fará jus ao Corretor nomeado, o ressarcimento das despesas incorridas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, bem como a armazenagem, na forma do artigo 789- A, VIII, da CLT, que serão acrescidas à execução. Caso o arrematante seja o próprio credor, deverá no prazo de 48 horas, efetuar o depósito do valor proposto que superar seu crédito, sob pena de, tornar sem efeito a arrematação, ou, se for o caso, de atribuí-la ao licitante concorrente, sem prejuízo dos honorários do profissional nomeado. Os Embargos à arrematação, de acordo com o artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo da venda realizada, considerando-se perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os Embargos. O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da alienação Pública, independentemente de nova notificação. Aplica-se a presente alienação o disposto no Artigo 893 do Código de Processo Civil.

DOS DÉBITOS: Fica a cargo do interessado a verificação de eventuais débitos, dentre outras que possam incidir sobre o bem.