EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Antonio Cesar Hildebrand e Silva, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Araras - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1004543-75.2024.8.26.0038

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Parque Arvoredo

EXECUTADO(s): Pedro Augusto Nobrega de Macedo Costa

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Município de Araras; SAEMA - Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 2.916,57 em 01/04/2025.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 404, do bloco 04, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Condomínio Parque Arvoredo, com frente para a Rua Natália Ulson Canônico, nº 50, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo dois (02) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área real total de 110,832 metros quadrados, sendo 44,120 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 54,212 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6215886%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 154;

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.20.57.027, unidade 064. Inscrição municipal: 12.5.20.57.027.064 (imóvel 65282).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos — penhorados os direitos aquisitivos do executado, devedor fiduciante, sobre o apartamento; a propriedade fiduciária (resolúvel) é da Caixa Econômica Federal (Av.01).

ÔNUS: Av.01 - alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (reg. 403 da matrícula 45.310), de 23/12/2016; Av.02 - Código Nacional de Matrícula 120550.2.0054919-38, de 21/08/2025; Av.03 - penhora dos direitos de aquisição do domínio, processo 1004543-75.2024.8.26.0038 (3º Ofício Judicial de Araras), exequente Condomínio Parque Arvoredo, valor R$ 2.705,18, de 21/08/2025. Penhora destes autos averbada.

DOS DÉBITOS: Constam débitos tributários de Inscrição 12.5.20.57.027.064 (matrícula 54.919): R$ 1.308,09 em 03/09/2026. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os débitos condominiais se sub-rogam no preço da arrematação.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal: R$ 109.825,04 em 04/03/2026

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 145.930,24 em julho/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 146.920,41 em novembro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação atualizado.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7° do CPC. Na arrematação de bens móveis com pagamento parcelado, nos termos do art. 895, §1°, do CPC, o lance somente será admitido mediante apresentação, no ato da oferta, de caução idônea para garantia das parcelas vincendas (fiança bancária, seguro-garantia judicial ou outra modalidade legalmente aceita). A ausência de caução válida implicará a desconsideração do lance, sem prejuízo de penalidade a ser fixada pelo Juízo.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto n° 21.981/32.

PROPOSTAS: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior ao da avaliação atualizado. Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7°, § 3° da Resolução n° 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado poderá ser responsabilizado pelo pagamento das despesas decorrentes do ato expropriatório, bem como da comissão devida ao leiloeiro oficial, desde que assim expressamente autorizado pelo Juízo, observadas as disposições legais aplicáveis e as determinações judiciais pertinentes.

.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

São Paulo, 24 de novembro de 2026

Dr. (a) Antonio Cesar Hildebrand e Silva
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br