LEILÃO JUDICIAL - EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO

Edital de 1ª e 2ª Praça de leilão de direitos aquisitivos sobre bem imóvel e de intimação da executada **ESPÓLIO DE CÍCERA GILVANEA HELENA DA CONCEIÇÃO**, através de sua representante legal **MARIANI HELENA DA CONCEIÇÃO OLIVEIRA, CPF nº 440.277.828-01,** demais interessados, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, credora fiduciária e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, MUNICÍPIO DE ITANHAÉM, CNPJ nº 46.578.498/0001-75, e a quem mais possa interessar, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Proc. nº 1003766-85.2024.8.26.0266,** movida por **RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO DOS BIGUÁS, CNPJ nº 27.397.734/0001-02.**

O Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itanhaém, do Estado de São Paulo, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º, CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem infra descrito, através do sítio de leilões on-line Leilão Net, hospedado na rede mundial de computadores (internet) em https://www.leilaonet.com.br , e que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial e Auxiliar E. TJ/SP, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: O 1º leilão terá início em **11/02/2027, às 16h00**, e será encerrado em **16/02/2027, às 16h00**, ocasião em que somente serão admitidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada do bem. Não havendo oferta, terá início, imediatamente após o encerramento do 1º leilão, o 2º leilão, em **16/02/2027, às 16h01**, com encerramento previsto para **09/03/2027, às 16h00**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, **observado, em qualquer hipótese, que o lance mínimo para a aceitação e o aperfeiçoamento da arrematação não poderá ser inferior ao montante necessário à quitação integral do saldo devedor do financiamento imobiliário perante a Caixa Econômica Federal (CEF).***(horários de Brasília/DF).

DA IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso seja identificada ocorrência técnica que impeça a regular finalização do leilão, o seu encerramento será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, em horário estipulado pelo leiloeiro, independentemente de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Permanecerão válidos todos os lances já ofertados, sendo a continuidade da disputa restrita aos usuários previamente habilitados.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Os direitos aquisitivos serão vendidos em caráter ad corpus e no estado e conservação em que se encontra, sendo considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão; ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação em segundo leilão. Em ambos os leilões, nenhum lance poderá ser inferior ao montante integral necessário à quitação do financiamento habitacional perante a Caixa Econômica Federal, **conforme decisão do evento 305**. O interessado em adquirir o bem em prestações, deverá formalizar proposta no portal do leiloeiro, antes do início de cada leilão, com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, e o saldo (restante) em até 04 (quatro) meses, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, garantido por hipoteca do próprio bem, prevalecendo, entre as propostas parceladas, a proposta de maior valor, que estarão sujeitas à conferência do leiloeiro e posteriormente apresentada nos autos para apreciação pelo MM. Juízo da causa. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação de proposta não suspende o leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do Art. 895, § 7º, CPC.**

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames, de credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do NCPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (ARREMATAÇÃO E COMISSÃO): O arrematante deverá pagar o valor do lance, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação, diretamente ao leiloeiro (Art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ c/c Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981/32). O pagamento do valor da arrematação e da comissão devem ser realizados em até 24hs (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de G.D.J. em favor do juízo (arrematação) e de depósito (comissão) na c/c nº 15.929-9, Ag: 6472, Banco Itaú. A comissão não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e deduzidas as despesas incorridas.

DA RESPONSABILIDADE SOBRE O LANCE: Salvo as situações previstas no art. 903 do CPC, em hipótese alguma serão permitidas as desistências das arrematações. O caso de não pagamentos dos valores dos bens arrematados, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa.

DA REMIÇÃO OU ACORDO: Se a executada, através de sua representante legal após apresentação do edital em cartório, pagar a dívida ou firmar acordo antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), deverá a executada através de sua representante legal pagar as despesas do leiloeiro a título de ressarcimento, independentemente de comprovação, nos termos do artigo 40 do Decreto-Lei 21.981/32.

DAS INTIMAÇÕES: Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal da executada, através da sua representante legal quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo presente edital.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaem sobre os bens, especialmente os de natureza *propter rem* e tributária, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do n. CPC, bem como do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Portanto, o arrematante recebe o bem livre de tais débitos anteriores ao leilão. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote (01): Os direitos aquisitivos decorrentes do contrato nº 1.7100.2315156-8, relativos ao imóvel matriculado sob o nº 237.814 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP. "IMÓVEL: O apartamento nº 34, situado no RESIDENCIAL DOS PÁSSAROS – CONDOMÍNIO DOS BIGUÁS, Bloco 6, no município de Itanhaém, com entrada pelas Ruas 08, nº. 228, Rua 09, nºs 207 e 253, Ruas C e D, composto de sala, circulação, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa coberta de 47,860m2, área comum coberta de 9,129m2 e área real total de 56,989m2, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,013889 do todo, estando o observador situado no hall social com a escada e sua esquerda, visualizando frontalmente a entrada da unidade referida, está disposto pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com Apartamento 33, pelos fundos com área comum do

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910

condomínio e pelas costas do observador a unidade 31, cabendo o direito de uso de uma garagem determinada por sorteio, em local indeterminado no estacionamento coletivo situado no pavimento térreo, do lado externo, para um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte". Endereço atual: Rua Edina Maria Neres Pacheco Lorena, nº 253, Bloco 06, apartamento 34, 3º andar, Guapurá, Itanhaém/SP, CEP 11743-450. Contribuinte nº 097.064.001.0072.141242.

AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R$ 100.000,00 (cem mil reais. Agosto/2026), que será atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da publicação do edital. Imóvel ocupado – Desocupação por conta do arrematante.

DÉBITOS IPTU/CONTRIBUIÇÃO E MELHORIAS/T.R.S.D: R$ 15.918,12 (quinze mil, novecentos e dezoito reais e doze centavos. Novembro/2026), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 9.955,71 (nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e um centavos. Dezembro/2024), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

DÉBITOS COM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: R$ 8.741,35 (oito mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e cinco centavos. Nov./2025), que será atualizado até a data do efetivo leilão.

ÔNUS: **Av.1** – Integração do imóvel ao patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e restrições ali especificadas; **R.3** – Alienação fiduciária em garantia ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, decorrente do contrato nº 1.7100.2315156-8; **Av.4** – Penhora exequenda.

Todas as fotos, regras e condições estão disponíveis no portal do Leiloeiro em: https://www.leilaonet.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Será o presente edital, por extrato, afixado nas dependências do fórum em local de costume, publicado no portal do leiloeiro, com base no artigo 887, § 2º, do CPC e vinculado no portal de publicações de editais de leilões judiciais PUBLICJUD (http://www.publicjud.com.br).

Para fins de caracterização de preço vil, esclarece-se que será considerado como tal o lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação do bem, observado, em ambas as praças, o piso necessário à quitação integral do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC).

NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade,
Itanhaém, aos 11 de novembro de 2026.

Eu,_____, Escrevente, digitei.

Eu,_____, Escrivã(o), subscrevi.

_____
Dr. Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho
Juiz de Direito

Leonardo Vieira Amaral - Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça
Rua Dona Maria Paula, 122 - 5º andar - Bela Vista - São Paulo/SP
website www.leilaonet.com.br e-mail contato@leilaonet.com.br fone (11) 96100-8910