

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos fiduciários sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **GISLAINE APARECIDA FERREIRA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF e PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA/SP**, expedido nos autos sob nº 1000983-85.2020.8.26.0032 da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por **ALTA VISTA CONDOMÍNIO CLUBE**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR MARCELO YUKIO MISAKA, Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **16 de NOVEMBRO de 2026, às 13h45min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos fiduciários sobre o bem abaixo descrito, entregando-os a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 3 (três) dias em primeiro Leilão - **19 de NOVEMBRO de 2026, às 13h45min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **9 de DEZEMBRO de 2026, às 13h45min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação dos direitos fiduciários sobre o imóvel que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2158: “Apartamento nº 306, Bloco 20, localizado no 3 pavimento ou 2º andar, do empreendimento imobiliário denominado “Alta Vista Condomínio Clube”, situado na Avenida Umuarama nº 2.011, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área real total de 98,952 metros quadrados; sendo 47,650 metros quadrados de área real privativa coberta; 10,800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,502 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001238497, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 534, com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o**

edifício encerra a área de 48.400,00m².”. Cadastro Municipal nº 2.22.00.01.0048.0148.20.22. Matrícula nº 95.062 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba - SP. AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) em fevereiro de 2022. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 147.771,26 (cento e quarenta e sete mil, setecentos e setenta e um reais e vinte e seis centavos) em setembro de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.6: Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. AV.7: Consta penhora exequenda. OBSERVAÇÃO: Verifica-se que a presente alienação trata-se dos direitos contratuais que o(a) executado(a) possui perante o credor fiduciário. A propriedade do imóvel será transmitida ao arrematante mediante quitação contratual. DOS DÉBITOS FIDUCIÁRIOS: Constam, às fls. 602 dos autos, débitos fiduciários em favor da Caixa Econômica Federal - CEF, os quais serão de responsabilidade do arrematante. DÉBITOS FISCAIS: Constam, às fls. 669-670 dos autos, débitos no valor de R\$ 6.454,15 (seis mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quinze centavos) em setembro de 2026. Débitos desta natureza serão atualizados até a data de encerramento da alienação, sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN), e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. Ademais, caberá ao interessado certificar-se de eventuais débitos fiscais perante a Prefeitura Municipal onde encontra-se localizado o imóvel. DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Constam, às fls. 477-478, débitos no valor de R\$ 26.210,23 (vinte e seis mil, duzentos e dez reais e vinte e três centavos) em maio de 2025, que serão atualizados até a data de encerramento da alienação e quitados preferencialmente com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do CPC. À luz do Tema 1.134 do STJ, na hipótese de o produto da arrematação não ser suficiente para a quitação integral do débito, o arrematante não responde por débitos dessa natureza anteriores à arrematação. É responsabilidade do arrematante diligenciar frente à administradora do condomínio a fim de obter informações sobre eventuais débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil (CPC), é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. RECURSOS: Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA: O cadastro e a habilitação na plataforma são pessoais e intransferíveis dos participantes, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme Art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente Edital e Termo de Uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de

direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro Público e condições detalhadas no Item 10 do Termo de Uso da plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico, e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão, será expedida certidão de título executivo na forma do art. 39 do Decreto-Lei nº 21.982/1932.

VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO: Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: O Exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil (CPC). A comissão do Leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo Exequente Arrematante. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do Leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (Art. 5.5 do Termo de Uso).

DO PAGAMENTO: O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O Arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do Exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do Arrematante remisso.

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo Arrematante, nos termos do art. 901, § 1º do CPC.

DAS DESPESAS: O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do Arrematante as despesas administrativas do leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e

impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos etc., requerendo a suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. O Demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo WhatsApp: (11) 4813-3856, ou através do e-mail: contato@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma www.diariooficialeetronico.com.br, na forma da Lei. Araçatuba, 25 de setembro de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, subscrevo.

MARCELO YUKIO MISAKA
Juiz de Direito