Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Fernandópolis - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **CARLOS ROBERTO DIAS,** inscrito no CPF sob nº 547.210.598-68, e sua cônjuge se casado for, **NEREIDE RODRIGUES DIAS,** inscrita no CPF sob nº 018.836.288-65, da coproprietária **MARLENE RODRIGUES CATELANI,** inscrita no CPF sob nº 225.531.428-20, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS**, e demais interessados.

O Dr. **HEITOR KATSUMI MIURA** de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Fernandópolis - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0402-23** em face de **CARLOS ROBERTO DIAS** e outra - **processo nº 0001946-38.1994.8.26.0189**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **14/07/2025** às 14h00, e se encerrará dia **17/07/2025** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 17/07/2025** às 14h01, e se encerrará no dia **07/08/2025** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza '*propter rem*', terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil), sendo o valor apurado com a alienação insuficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. Demais créditos servirão para pagamento de débito de IPTU, ressaltando o parágrafo único do art. 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido pelo hipotecário, e após, persistindo saldo, este será dos executados e/ou demais credores.

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito judicial. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

ACORDO – Em caso de "Remissão" ou "Acordo" fica previsto a cobrança de comissão do percentual de 0,5%, somente quando o acordo ou a remissão ocorrer após publicação de edital e antes da realização do praceamento. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – 1/3 (um terço) do apartamento sob nº 41 (quarenta e um), localizado no quarto andar do "Condomínio Edifício Itapuã", situado nesta cidade, a Avenida José Camargo Arruda, constituído de um dormitório tipo suíte com

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

vestíbulo e banheiro, dois dormitórios, um banheiro social, um banheiro de empregada, despensa, salas de estar e refeições, cozinha, área de serviço e sacada, encerrando 126,43 m² de área útil de apartamento, 22,915 m² de área comum, num sub total de 149,255 m², fazendo jus a uma vaga simples de garagem de estacionamento com área útil comum de estacionamento e manobra de 17,995 m², 10,425 m² de área útil e 7,57 m² de área comum, num total de 167,25 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno, num total de 42,651 m² ou 4.129 m² ou 3.685%, destinado a área autônoma e 4,586 m² de 0,444% destinado a vaga de garagens simples de estacionamento e manobra, apartamento este confrontando pela frente com a Avenida José Camargo Arruda, à esquerda de quem da Rua olha, com o acesso as garagens do térreo, a direita com a unidade de final 02 e poço de elevador e ao fundo com Rampa de acesso e garagem subterrânea coberta no fundo do térreo. Contribuinte nº 307912, objeto da matrícula nº 28.677 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. **Valor da Avaliação da parte ideal penhorada: R$ 92.690,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2025: R$ 97.028,70 (noventa e sete mil, vinte e oito reais e setenta centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme R.1, por escritura pública, instituição e convenção de condomínio e divisão amigável, o imóvel objeto desta matrícula, coube a título de divisão, aos condôminos Carlos Roberto Dias e sua mulher Nereide Rodrigues Dias; José Carlos Rodrigues e sua mulher Justina Martins Dias Rodrigues; e Espólio de José Vicente Catelani e sua inventariante Marlene Rodrigues Catelani; Conforme R.2, penhora exequenda; Conforme R.3, José Carlos Rodrigues e sua mulher Justina Martins Dias Rodrigues transmitiram, por doação, para Marlene Rodrigues Catelani, parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, consistente em 1/3 (um terço); Conforme R.4, por escritura pública de doação, os doadores reservaram para si o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula, que com a morte de um dos doadores, o mesmo passará a pertencer a sua totalidade ao cônjuge sobrevivente; Conforme Av.5, por escritura pública de doação com reserva de usufruto vitalício, o objeto desta matrícula fica gravado com as cláusulas de INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMINCABILIDADE, imposta pelos doadores, enquanto forem vivos; Conforme R.6, penhora nos autos da Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 752/95, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, em favor de UNIBANCO – União De Bancos Brasileiros; Conforme R.7, penhora nos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 825/95, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, em favor de Adão José Martins e em face Eldorado Empreendimentos e Vendas; Conforme Av.8, indisponibilidade nos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 940/03, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, em favor do Ministério Público do Estado de São Paulo; Conforme Av.10, penhora nos autos do processo nº 0003693-51.2016.8.26.0189, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, e; Conforme Av.14, penhora nos autos do processo nº 000745-59.2012.8.26.0189, em trâmite perante o Setor de Execução Fiscal de Fernandópolis/SP, em favor do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região.

DÉBITOS DE IPTU: Constam débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R$ 2.761,15 até 13/06/2025.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 11.104.938,42 em janeiro de 2025.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Fernandópolis, 13 de junho de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

HEITOR KATSUMI MIURA

Juiz de Direito