EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação**: IGOR KATSUHARA MAIA E SILVA**, CPF nº 425.139.238-80, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum, Processo nº 1011734-34.2020.8.26.0032, em trâmite perante a 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARAÇATUBA/SP, promovida por **CONDOMÍNIO PARQUE ADORATE,** CPNJ n.º 21.980.325/0001-58, representado por seu síndico Sr. **JOÃO FLÁVIO FERREIRA DE LIVEIRA**, CPF n° 216.542.318-00.

1.1. O MM. Dr. ADEILSON FERREIRA NEGRI, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com**.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2.1. DO BEM – O bem 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 a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

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

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br** , o 1º Leilão terá início no dia 07/11/2022 às 11h20, e se encerrará dia 10/11/2022 às 11h20, 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, e se encerrará no dia 06/12/2022 às 11h20, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento)do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. WENDEL DE MELLO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 903.

6. RELAÇÃO DO BEM: DOS DIREITOS AQUISITIVOS DA MATRÍCULA Nº 104.292 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA. IMÓVEL: apartamento n°201, bloco 09, localizado no 2° pavimento ou 1° andar do empreendimento denominado "Parque Adorate", situado na Rua Antônio dos Santos Ribeiro, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, área real total de 94,589 metros quadrados; sendo 45,920 metros quadrados de área real privativa coberta; 10,800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 37,869 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002774189, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob n°265 com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo de tipo passeio, localizada no térreo ou 1° pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 21.568,86m2. CADASTRO MUNICIPAL: 4.21.00.07.0026.0460.00.00(maior área).

R.02 - 104.292 **– ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

IGOR KATSUHARA MAIA E SILVA, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno de 0,002774189, que corresponde ao apartamento n° 201, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL –CEF, para garantia da dívida no valor de R$ 91.200,00, referente ao financiamento em construção, pagável no prazo de 360 meses, tendo prazo para termino da construção de 17 meses, com juros á taxa nominal de 4,5000% a.a e à taxa efetiva de 4,5941% a.a, pelo sistema de amortização TP- TABELA Price. A presente alienação é feita nos termos da Lei n° 9.514/97.

AV.04 – 104.292 **– PENHORA**

Pelo cartório do 5° Oficio e Juízo de Direito da 5° Var, ambos do Cível da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, extraída doa autos da Ação de Execução Civil, processo n° 1009470-15.2018.8.26.0032, movida por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, em face de IGOR KATSUHARA MAIA E SILVA, foi procedida a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes dos R-01 e R-02, tendo por objeto o imóvel matriculado.

AV. 05 - 104.292 – **PENHORA**

Pelo Cartorio do 1° Oficio e Juízo de Direito da 1 Vara, ambos do Cível da comarca de Araçatuba, extraída dos autos da ação de Execução Civil, processo de n° 10117343420208260032, movida por PARQUE ADORANTE, em face de IGOR KATSUHARA MAIA E SILVA, foi procedida a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes dos R-01 e R-02, tendo por objeto o imóvel matriculado.

AVALIAÇÃO: R$ 127.275,00 (cento e vinte e sete mil e duzentos e setenta e cinco reais), em Fevereiro de 2022 (fls. 336/339), que será atualizado até a data do inicio da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme fls. 374/376 consta IPTU R$ 145,00 (cento e quarenta e cinco reais) referente ao exercício do ano de 2022, e R$ 320,30 (trezentos e vinte reais e trinta centavos) referente ao exercício do ano de 2020 e 2021. **Conforme fls. 380 consta débito com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no valor de R$ 89.687,74(oitenta e nove mil e seiscentos e oitenta e sete reais e setenta e quatro centavos), atualizados até maio de 2022**. Conforme fls. 347 **consta débito com a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A no valor de R$ 23.153,47 (vinte e três mil e cento e cinquenta e três reais e quarenta e sete centavos)** atualizado até abril de 2022. É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 11.699,33 (onze mil seiscentos e noventa e nove reais e trinta e três centavos), atualizados até Abril de 2022(fls. 350), que será atualizado até a data do inicio da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

7. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do requerido 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.

8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio **www.jikalleiloes.com.br**, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 -

CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

8.2 CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

8.3. Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

9. 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.

10. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1°,CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1°, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015. 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). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em até 05 (cinco) prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

11. 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).

12. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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.

12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, fica o executado obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado 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.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, leiloeiro@jikalleiloes.com.br.

Araçatuba, 02 de Setembro de 2022.

Dr. ADEILSON FERREIRA NEGRI

Juiz de Direito