

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E TERCEIROS

PROCESSO Nº 0000949-46.2025.8.26.0358

A Excelentíssima Senhora Doutora Natália Berti, Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Mirassol, Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será levado a público pregão, para venda e arrematação por meio eletrônico, o bem abaixo descrito, de acordo com as regras e condições constantes deste edital, por intermédio do Leiloeiro Oficial DANILO APARECIDO DE OLIVEIRA, JUCESP nº 1.067, através da plataforma LEILÃO PRÁTICO – www.leilaopratico.com.br.

PROCESSO E PARTES

Processo nº: 0000949-46.2025.8.26.0358

Classe: Cumprimento de Sentença – Direitos / Deveres do Condômino

Exequente: ASSOCIAÇÃO GOLDEN PARK RESIDENCE – CNPJ nº 10.864.303/0001-06

Executado: PABIO LUIZ DE OLIVEIRA

LEILOEIRO E PLATAFORMA

Leiloeiro Oficial: DANILO APARECIDO DE OLIVEIRA – JUCESP nº 1.067

Plataforma Eletrônica: LEILÃO PRÁTICO

Site: www.leilaopratico.com.br

E-mail: contato@leilaopratico.com.br

BEM / DIREITOS OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será levada à alienação judicial a totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 40.607 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol/SP, livre e desembaraçado de ônus fiduciário, com a consequente quitação do saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária mediante o produto da arrematação, nos termos do item 11 deste edital.

O imóvel encontra-se atualmente gravado com alienação fiduciária em garantia em favor do Itaú Unibanco S/A (Contrato nº 10160532702), cujo saldo devedor será quitado com o produto da arrematação, de modo que o arrematante receberá o imóvel livre do referido ônus, sub-rogando-se apenas nos direitos e deveres da propriedade plena.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto da matrícula nº 40.607 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol/SP, correspondente ao Lote 03 da Quadra F2, do Condomínio Golden Park Residence, situado na Rua Genebra, nº 372, Quadra F2, Lote 03, Golden Park Residence, Mirassol/SP.

O terreno possui aproximadamente 425,00 m² e contém edificação residencial de dois pavimentos, com aproximadamente 350,00 m² de área construída, composta por 03 (três) suítes, sendo 01 (uma) suíte master com banheiro e closet; sala para dois ambientes; sala de TV; cozinha gourmet; churrasqueira; piscina; área de serviço e lavanderia; lavabo; móveis planejados na cozinha e nos quartos; acabamento em porcelanato; e poço destinado à futura instalação de elevador.

A construção possui aproximadamente 10 (dez) anos de uso, e apresenta infiltrações em varios pontos do imóvel, aparentemente não afetando parte estrutural do imóvel.

AValiação

Valor da Avaliação: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), referente à totalidade dos direitos e da propriedade fiduciária avaliada, atualizado até a data do leilão pelos índices aplicáveis da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quando cabível, com atualização realizada diretamente no sistema gestor.

DATAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO

O leilão será realizado em duas praças, nas seguintes datas e condições:

- **1º LEILÃO:** Abertura em **17/08/2026, às 14h00**, com encerramento em **07/09/2026, às 14h00** (segunda-feira, dia útil), correspondente ao valor integral da avaliação de R\$ 1.300.000,00 (devidamente atualizado).
- **2º LEILÃO:** Não havendo lance no primeiro leilão, seguirá sem interrupção o segundo leilão, com abertura em **07/09/2026, às 14h01**, e encerramento em **14/09/2026, às 14h00**, não sendo admitidos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada (correspondente a R\$ 650.000,00 na data do laudo), nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

O leilão ocorrerá exclusivamente de modo eletrônico, pela plataforma www.leilaopratico.com.br. Os interessados deverão cadastrar-se previamente na plataforma, aceitar os termos e condições de participação e fornecer os documentos solicitados:

- **Pessoa Física:** Documento oficial de identificação (RG/CNH), CPF e comprovante de endereço recente.
- **Pessoa Jurídica:** CNPJ, contrato social ou estatuto atualizado, comprovante de endereço, documentos dos representantes legais ou procuração com poderes específicos.

PAGAMENTO À VISTA E COMISSÃO DO LEILOEIRO

- **Pagamento do Preço:** A arrematação à vista far-se-á mediante depósito judicial vinculado aos autos no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, através de guia de depósito fornecida pelo Leiloeiro ou emitida no portal do TJSP.
- **Comissão do Leiloeiro:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, a ser paga diretamente ao leiloeiro, por meio da plataforma www.leilao pratico.com.br. A comissão do leiloeiro não será devolvida em qualquer hipótese ao arrematante, salvo no caso de a arrematação vir a ser desfeita por ordem judicial ou ainda por razões alheias a vontade do arrematante, deduzidas despesas incidentes, nos termos do §3º, do art. 267 das Regras da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

PAGAMENTO PARCELADO (ART. 895 DO CPC)

O interessado em adquirir os direitos em prestações poderá apresentar proposta por escrito via plataforma eletrônica:

- 1. Até o início do 1º Leilão:** por valor não inferior ao da avaliação;
- 2. Até o início do 2º Leilão:** por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

Condições do Parcelamento: Oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice fixado pela Tabela Prática do TJSP. As parcelas serão garantidas por caução idônea ou pela própria penhora/hipoteca sobre os direitos do bem, na forma fixada pelo Juízo.

Regra de Prevalência: Destaca-se que a apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão e a oferta de lance à vista no curso do certame sempre prevalecerá sobre propostas parceladas, nos termos do artigo 895, § 7º, do Código de Processo Civil.

Nota: Na hipótese de arrematação parcelada, a quitação do saldo devedor fiduciário (item 11) dar-se-á proporcionalmente com os valores recebidos, na forma a ser disciplinada pelo Juízo, observada a preferência do credor fiduciário sobre o produto.

1. EXEQUENTE COMO ARREMATANTE

Se o exequente for o único credor, poderá participar do leilão arrematando pelo seu crédito, nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, em igualdade de condições, dispensada a exibição do preço até o valor atualizado do débito, devendo depositar eventual valor excedente no mesmo prazo legal.

2. ORDEM DE PAGAMENTO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DÉBITOS CONDOMINIAIS/TRIBUTÁRIOS

O produto da arrematação será destinado à quitação dos ônus que gravam o imóvel, observada a seguinte ordem de preferência legal:

2.1. PRIMEIRO — Quitação do Saldo Devedor Fiduciário (Credor Fiduciário)

O valor da arrematação será destinado, em primeiro lugar, ao pagamento do saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária perante o Credor Fiduciário (Itaú Unibanco S/A), nos termos do art. 1.422 do Código Civil c/c art. 964 do Código Civil e art. 908, §1º, do Código de Processo Civil, observada a preferência do credor com garantia real sobre o preço obtido na alienação judicial.

2.1.1. O Credor Fiduciário deverá apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias da intimação deste edital, o extrato atualizado do saldo devedor do financiamento (Contrato nº 10160532702), discriminando principal, juros, encargos e demais acréscimos, para que o valor seja retido e depositado judicialmente em seu favor.

2.1.2. Não havendo manifestação do Credor Fiduciário no prazo acima, o valor correspondente ao saldo devedor fiduciário será depositado judicialmente e aguardará a manifestação do credor nos autos.

2.1.3. Uma vez quitado o saldo devedor fiduciário com o produto da arrematação, fica autorizado o cancelamento da alienação fiduciária junto à matrícula nº 40.607 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol/SP, liberando o imóvel do referido ônus.

2.2. SEGUNDO — Crédito do Exequente (Débitos Condominiais — Propter Rem)

Após a quitação integral do saldo devedor fiduciário, o saldo remanescente do produto da arrematação será destinado ao pagamento dos débitos condominiais objeto da presente execução, na forma do art. 908, I, do Código de Processo Civil, considerada a natureza propter rem da obrigação.

2.2.1. Os débitos condominiais serão pagos exclusivamente se e na medida em que houver saldo suficiente após a quitação do crédito fiduciário, sub-rogando-se no preço da arrematação nos termos do art. 908, §1º, do CPC.

2.2.2. Constatado que o valor do crédito fiduciário supera ou equivale ao produto da arrematação, inexistindo saldo remanescente, o crédito do exequente será cobrado pelos meios processuais cabíveis, subsistindo a obrigação do executado.

2.3. TERCEIRO — Débitos Tributários (IPTU/Taxas)

Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a preferência do credor fiduciário sobre o produto, nos termos do art. 186 do CTN c/c art. 964 do Código Civil.

2.3.1. O pagamento dos débitos tributários dar-se-á após a quitação do crédito fiduciário e do crédito condominial, na ordem de preferência legal, limitado ao saldo remanescente.

2.4. ARREMATANTE — Sub-rogação na Propriedade Plena

Uma vez quitado o saldo devedor fiduciário com o produto da arrematação, o arrematante sub-rogar-se-á na propriedade plena do imóvel, livre e desembaraçado do ônus da alienação fiduciária, devendo providenciar o registro da carta de arrematação e o cancelamento da alienação fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

2.4.1. O arrematante não assume o saldo devedor fiduciário, que será integralmente quitado com o produto da arrematação, nos termos deste item.

2.5. SALDO REMANESCENTE AO EXECUTADO

Havendo saldo remanescente após o pagamento integral do crédito fiduciário, dos débitos condominiais e dos débitos tributários, o valor será entregue ao executado, nos termos do art. 908, §3º, do Código de Processo Civil.

3. VISITAÇÃO E ESTADO DO BEM

- **Agendamento de Visitas:** O Leiloeiro Oficial e sua equipe ficam autorizados a agendar e intermediar vistorias no imóvel, mediante prévia autorização e alinhamento com os ocupantes/guardiões do bem. O agendamento deverá ser solicitado pelo e-mail contato@leilaopratico.com.br.
- **Venda Ad Corpus e As Is:** A venda será efetuada em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as condições do bem antes do certame. A arrematação observará o disposto nos artigos 901, 903 e 908 §1º do CPC, bem como o art. 1.345 do Código Civil.

4. INTIMAÇÃO DAS PARTES E TERCEIROS (ART. 889 DO CPC)

Ficam pelo presente Edital INTIMADOS:

1. O Executado PABIO LUIZ DE OLIVEIRA e sua eventual esposa/companheira;
2. O Credor Fiduciário constante da R.02/M-40.607;
3. A Fazenda Pública e eventuais credores com garantia real, penhora anterior averbada ou usufrutuários.

A publicação deste edital na rede mundial de computadores suprem eventuais insucessos na intimação pessoal das partes e interessados, nos termos dos artigos 887, 889 e parágrafo único do artigo 274 do Código de Processo Civil.

5. ACORDO, ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU CANCELAMENTO

Na hipótese de acordo, remição, adjudicação ou cancelamento do leilão após a publicação e divulgação deste edital, subsistirá a obrigação do ressarcimento das despesas operacionais comprovadamente efetuadas pelo Leiloeiro, além da comissão fixada pelo Juízo, conforme os critérios fixados no artigo 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

6. INADIMPLENTO E DESISTÊNCIA

Se o arrematante não honrar com o pagamento do preço ou da comissão no prazo estipulado, a arrematação será tornada sem efeito, aplicando-se-lhe a perda do sinal prestado em favor da execução e a imposição de multa sancionatória, além da obrigação de arcar com a comissão do Leiloeiro, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897 do CPC).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, em Contato: (11) 5509-7315 | WhatsApp: (11) 97522-7315, endereço eletrônico contato@leilaopratico.com.br.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: Constan dos autos e da matrícula os seguintes ônus e gravames:

- a) Alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S/A (CNPJ 60.701.190/0001-04), registrada sob R.009 da Matrícula nº 40.607, referente ao contrato nº 10160532702, com saldo devedor atualizado em 29/04/2026 no valor de R\$ 621.563,61, com 303 parcelas remanescentes e termo final em 30/06/2051, sendo o saldo devedor de R\$ 624.620,43 (seiscentos e vinte e quatro mil seiscentos e vinte reais e quarenta e três centavo) conforme fls. 109/110);
- b) Anotação judicial (AV.010) referente ao processo nº 1001019-39.2023.8.26.0383 da Vara Única do Foro de Nhandeara-SP;
- c) Restrições construtivas e de uso (AV.001);

d) Penhora judicial registrada via ARISP. VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO EXEQUENDO ATÉ MAIO de 2025: O valor do débito exequendo atualizado é de R\$ 20.210,16 (fls. 32). O produto da arrematação ficará depositado em conta judicial até a definição da ordem de preferência entre os credores (exequente e credor fiduciário), discussão postergada para a fase de distribuição. O executado é beneficiário de gratuidade judiciária.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, na forma do art. 903 do CPC.

Casos de omissão serão submetidos à apreciação do Juízo da 1ª Vara da Comarca de Mirassol/SP.

E, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, expede-se o presente edital.

Mirassol/SP, 31 de julho de 2026.

DANILO APARECIDO DE OLIVEIRA

Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1.067

LEILÃO PRÁTICO