1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Fé do Sul/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Adalto Gonçalves Caracini** (CPF 333.897.938-01), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Viviana Gomes dos Santos**. Processo nº **1004734-66.2024.8.26.0541.**

O Dr. **José Gilberto Alves Braga Júnior**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Snata Fé do Sul/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **05/12/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/12/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **08/12/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **16/01/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 3% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Imóvel Urbano com as seguintes características e confrontações:- “Inicia-se no prolongamento da Avenida Clemente Ferreira Ramos, a 3,20 metros da esquina mais próxima com a Rua “D”; daí segue na extensão de 10,50 metros confrontando-se pela frente com o prolongamento da Avenida Clemente Ramos, daí vira a esquerda e segue na extensão de 14,00 metros confrontando-se pela lateral direita com o lote nº 09 (nove); daí vira a esquerda e segue na extensão de 10,50 metros confrontando-se pelos fundos com o lote nº 16 (dezesseis), daí vira a esquerda e segue na extensão de 14,00 metros, confrontando-se com a lateral esquerda com o lote nº 15-B (quinze-B) indo até o ponto inicial, todos da mesma quadra, perfazendo uma área total de 147,00 mts.² (cento e quarenta e sete) metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Três Fronteiras sob nº 01.13.001.0065.001. Imóvel objeto da matricula 28.949 do 1º CRI de Santa Fé do Sul/SP com Inscrição Municipal sob o nº 1130010065001.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Clemente Ferreira Ramos, nº 612, Residencial Nascer do Sol – Três Fronteiras/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio residencial com 140,00m² de área construída constituída por garagem, área nos fundos, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (janeiro/2025) – R$240.000,00 que atualizada até setembro/2025 perfaz R$247.823,65. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam o Executado e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Santa Fé do Sul, 02/10/2025.

José Gilberto Alves Braga Júnior
Juiz de Direito