

## EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

**PROCESSO:** 1001273-16.2021.8.26.0566.

**REQUERENTE:** Condomínio Edifício Bosque dos Ipês.

**REQUERIDO:** Dafni Carolina Perez (CPF 461.601.708-56).

**CREDOR:** Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04).

**DO CONDUTOR** – A Alienação será conduzida pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária da UNIDADE AUTÔNOMA designada como "Apartamento" nº 53, localizada no 5º andar ou 7º pavimento, do empreendimento denominado "EDIFÍCIO BOSQUE DOS IPÊS", situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., na Rua Roberto Martinez, nº 627, na confluência da Avenida Gregório Aversa, composta de 02 dormitórios, 01 WC, 01 cozinha 01 sala/sala de jantar, área de serviço, contendo a área útil de 47.54 metros quadrados, área comum de 11,3577 metros quadrados, perfazendo a área total de 58,8977 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 1,049500% no terreno e demais coisas de uso comum. Esta unidade possui como acessória a Vaga de Garagem nº 36, localizada no Térreo ou 2º pavimento, descoberta, ocupando a área útil de 12,50 metros quadrados, área comum de 1,4932 metros quadrados, totalizando a área 13,9932 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,1380% no terreno e demais coisas de uso comum. Imóvel objeto da matrícula 166.561 do 1º CRI de São Carlos/SP com Contribuinte sob nº 04.119.032.001 (em maior porção).

Segundo auto de avaliação fls. 185/187 o imóvel possui 02 dormitórios, 01 WC, 01 cozinha, 01 sala/sala de jantar, área de serviço, contendo a área útil de 47.54 metros quadrados e 1 vaga de garagem descoberta. Está localizado à Rua Roberto Martines, nº 627, apartamento nº 53, Condomínio Edifício Bosque dos Ipês, Recreio São Judas Tadeu, São Carlos/SP.

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.

**ÔNUS DA MATRICULA:** Consta na Av.1 (30/10/2019) alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.2 (23/09/2022) penhora exequenda. Consta na Av.3 (29/04/2024) penhora nos autos do processo sob nº 1006867-74.2022.8.26.0566 do 4º Ofício Cível da Comarca de São Carlos/SP em favor de Edifício Bosque dos Ipês.

**AVALIAÇÃO:** (maio/2023) - R\$200.000,00 que atualizada até fevereiro/2026 perfaz R\$222.101,09. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**PREÇO MÍNIMO:** 73% (setenta e três por cento) do valor de avaliação devidamente atualizado.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**DO PAGAMENTO:** À vista; ou na hipótese de parcelamento (art. 895 do CPC): I) O parcelamento poderá ser realizado em até 30 prestações mensais, com a primeira parcela à vista no valor de 25%; III) Cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; IV) Em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: I) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; II) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; III) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

**PRAZO:** A Alienação Judicial por Iniciativa Particular terá um prazo de **60 dias**, com início em **10/04/26 às 15h** e encerramento em **08/06/26 às 15h**, do horário de Brasília/DF.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados exclusivamente no site da Destak Leilões para apresentação nos autos do processo pela Leiloeira, sendo vedada a apresentação de propostas por e-mail, diretamente nos autos ou qualquer outra forma de percepção de lances, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, nos termos do art. 15 § único do Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura, sob pena de serem desconsideradas.

**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. Constam débitos de condomínio no valor de R\$ 9.955,85 atualizados até 30/10/24 conforme fls. 316, no que tange os débitos referentes ao IPTU somam o montante de R\$ 5.465,73 atualizado até 23/01/26. Constam débitos de alienação fiduciária no valor total de R\$ 122.865,87 atualizados até 05/01/26 conforme fls. 473, que serão sub-rogados até o limite no valor da arrematação.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente e ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

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

Caberá ao adquirente examinar todas as dívidas do imóvel, tais como dívidas de condomínio, IPTU, dívida ativa, etc.

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado.

Caberá ao adquirente verificar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

**São Carlos, 19 de fevereiro de 2026.**