

2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP

EDITAL DE PRAÇA e de intimação do executado **Erlan Santos de Souza** e do credor fiduciário **Caixa Econômica Federal**.

O MM. Juiz de Direito Dr. ANDRE PEREIRA DE SOUZA da 2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais** ajuizada por **Condominio Residencial Portal do Horto** contra **Erlan Santos de Souza** - Processo nº **1006666-02.2021.8.26.0604** e que foi designada a venda dos direitos aquisitivos do imóvel, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

ADVERTÊNCIA RELEVANTE AOS INTERESSADOS - ÔNUS FIDUCIÁRIO: Cientificam-se os interessados de que o objeto da presente alienação judicial repousa exclusivamente sobre os direitos aquisitivos (possessórios e creditórios) de titularidade do executado, decorrentes do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 828850000849-3, firmado junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal (CEF). Fica consignado que o arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do referido contrato, assumindo a responsabilidade por eventual saldo devedor remanescente junto à instituição financeira fiduciária – o qual correspondia ao montante nominal de R\$ 35.529,11 (trinta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais e onze centavos), atualizado até fevereiro de 2026 –, competindo ao arrematante a posterior quitação ou assunção do contrato perante a CEF para fins de futura consolidação e transferência definitiva da propriedade plena do imóvel.

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br.

DA PRAÇA - A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR. O 1º pregão terá início em **14/09/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **16/09/2026**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **07/10/2026** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, parágrafo único, CTN**), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do imóvel, que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não havendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva “Carta de Arrematação” e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será expedida pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO – Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO IMÓVEL

Lote nº 1 - Direitos possessórios, creditórios e aquisitivos decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária nº 828850000849-3 firmado com a Caixa Econômica Federal sobre o imóvel: Apartamento nº 21, localizado no segundo andar, bloco 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DO HORTO", sito Estrada Municipal Teodor Condiev, nº 1.200, no Município e Comarca de Sumaré-SP, com as seguintes áreas: área útil de 58,20 m²; área comum de 4,765 m²; garagem descoberta de 10,35 m², totalizando 73,315 m²; fração ideal do terreno de 78,6061 m² ou 0,333%, com o direito a uma vaga de garagem descoberta com o nº 53. Contribuinte: 1.002.0000.486.7. Matrícula nº 95.641 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré - SP.

ÔNUS E GRAVAMES:

AV.11/95.641 (22/05/2026): Foi registrada uma segunda penhora sobre os direitos reais de aquisição do executado Erlan Santos de Souza. Esta constrição foi determinada pelo juízo da 3ª Vara Cível de Sumaré-SP nos autos do Processo nº 1006676-56.2015.8.26.0604 (também movido pelo Condomínio Residencial Portal do Horto), para satisfação de uma dívida no valor de R\$ 169.123,13

Valor da avaliação homologada em juízo em abril de 2026: R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)

Valor da avaliação atualizada pelo índice de correção monetária do TJSP em agosto de 2026: R\$ 221.324,56 (duzentos e vinte e um mil, trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Sumaré, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ANDRE PEREIRA DE SOUZA

Juiz de Direito