

1ª Vara Judicial da Comarca de Mirassol/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **GEORGE ROSENDO DOS SANTOS NETO**, credor fiduciário **Caixa Econômica Federal**, credor tributário **MUNICÍPIO DE MIRASSOL**

A MM. Juíza de Direito Dra. Natália Berti da 1ª Vara Judicial da Comarca de Mirassol/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 de Execução de Título Extrajudicial/Despesas Condominiais ajuizado por Condomínio Melina Residencial contra George Rosendo dos Santos Neto - Processo nº **1006563-83.2023.8.26.0358** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visita poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moyses, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **28/10/2026** a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **03/11/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **23/11/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS - Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas 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(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) poderá ser pago em 30 (trinta) parcelas mensais, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do preço, no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas) horas a contar do encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação, sendo certo que o saldo do preço deverá ser garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel.

O valor das parcelas mensais deverá ser corrigido monetariamente pelo índice adotado pelo Tribunal de Justiça, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da homologação da venda e/ou expedição da Carta de Arrematação.

A disputa entre lances à vista e parcelado ocorrerá diretamente na plataforma, e a forma de pagamento **deverá ser escolhida no momento da disputa e não após o encerramento da oferta**.

Caberá ao arrematante que optar pelo lance parcelado apresentar, mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados.

Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 horas (vinte e quatro horas) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) 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, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão 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 intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, 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 bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes 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 RMoyses Leilões**, 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 **RMoyses Leilões** deverá se identificar como **"desejo exercer meu Direito de Preferência"**, 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 Norma de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 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 AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

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(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

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.

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 do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.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 BEM

Lote 1 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Apartamento com 39,300m² e uma vaga de garagem em Mirassol/SP, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 66.160 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol, estado de São Paulo.

IMÓVEL: Apartamento nº 202, localizado no segundo pavimento tipo, do Bloco 06, do Condomínio Melina Residencial, situado na Rua João Paulo II, nº 29-69, no loteamento Jardim Laguna, perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol/SP, constituído de 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 84,340 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,000 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, 33,040 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 0,005178495%, tendo direito a uma vaga de garagem tipo padrão descoberta livre nº 65, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e área privativa do apartamento nº 102, lado direito com área privativa do apartamento nº 102, lado esquerdo com apartamento de final "1" do andar e fundos com áreas comuns do condomínio.

Cadastro Municipal (IPTU): 14.12.35.0315.01.202.

Ônus e Restrições:

R.004(25/10/2022) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em garantia à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelo valor de R\$ 89.676,45, com prazo de trezentos e sessenta (360) meses;

AV.005(05/11/2025) PENHORA EXEQUENDA dos direitos aquisitivos do fiduciante GEORGE ROSENDO DOS SANTOS NETO sobre o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do exequente CONDOMÍNIO MELINA RESIDENCIAL.

Débito exequendo: R\$ 3.571,15 (três mil quinhentos e setenta e um reais e quinze centavos) em agosto/2026, decorrente de despesas condominiais.

Débitos tributários: Consta a quantia de R\$ 285,35 referente ao IPTU do exercício de 2026 em aberto junto ao Município de Mirassol.

Débito fiduciário: A Caixa Econômica Federal informou nos autos que sobre o presente imóvel pende a quantia de R\$ 106.334,34 (Cento e seis mil, trezentos e trinta e quatro reais e trinta e quatro centavos) referente à Alienação Fiduciária registrada sob R.004.

Observação: Em conformidade ao determinado pelo MM. Juízo, Evento 157, faz-se constar "Ante o exposto, CONHEÇO dos Embargos de Declaração opostos e, no mérito, dou-lhes PARCIAL PROVIMENTO para declarar e reconhecer que o crédito condominial exequendo ostenta preferência sobre o crédito fiduciário titularizado pela Caixa Econômica Federal no rateio do produto de eventual alienação judicial do imóvel objeto da Matrícula no 66.160 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol"

Valor de avaliação do imóvel em abril/2026: R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais). **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 182.852,85 (Cento e oitenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos) para Setembro de 2026, atualizado pelos índices da tabela prática do TJSP.

Depositário: GEORGE ROSENDO DOS SANTOS NETO

Local do bem: Rua João Paulo II, 29-69, Apt. 202, Bloco 06, Jardim Laguna, Mirassol/SP, CEP: 15133-394.

Sobre o bem a ser leiloadado não constam Recursos pendentes de julgamento.

Mirassol, 04 de setembro de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

NATÁLIA BERTI
Juíza de Direito