

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARARAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **VALDEMAR BRAGHETO JUNQUEIRA**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0000868-97.2019.8.26.0038 – Cumprimento de Sentença

AÇÃO MONITÓRIA – CHEQUE (PROCESSO PRINCIPAL N.º 1003395-10.2016.8.26.0038)

EXEQUENTE: RITA DE FÁTIMA BERTONE BAQUIÃO, inscrita no CPF/MF sob nº 078.662.638-09.

EXECUTADOS: ADILSON APARECIDO COSTA, inscrito no CPF/MF sob nº 078.832.318-04

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ Cônjuge: KATIA GAMA DA SILVA COSTA, CPF/MF: 139.350.968-10
- ✓ LUIS ROBERTO OLIMPIO CPF/MF: 027.691.678-63 e; SOLANGE APARECIDA MAFUD OLIMPIO, CPF/MF: 027.691.678-63.
- ✓ Ocupante do imóvel.
- ✓ Processo n.º 1010614-62.2020.8.26.0320, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Limeira/SP
- ✓ Processo nº 1006938-16.2019.8.26.0038, execução de débitos condominiais em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP.
- ✓ Processo n.º 1004153-86.2016.8.26.0038, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de Araras/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **07/04/2026 às 14h50min** e encerrará no dia **10/04/2026 às 14h50min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 232.701,87 (duzentos e trinta e dois mil, setecentos e um reais e oitenta e sete centavos), para fevereiro de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **10/04/2026 às 14h50min** e se encerrará no dia **07/05/2026 às 14h50min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 174.526,40 (cento e setenta e quatro mil, quinhentos e vinte e seis reais e quarenta centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. conforme despacho de fls.99, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado,** que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução.**

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS DOS IMÓVEIS MAIS BEM DESCRITOS NAS MÁTRICULAS 35.211 E 35.212 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE ARARAS/SP: **a) Unidade Condominial autônoma, designada pela sala n.º 22 (vinte e dois),** localizada no 2º andar, do Condomínio Edifício Doctor Center, com frente para a Rua Dr. Armando de Salles Oliveira, n.º 525, esquina com a Rua Coronel Justiniano, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, contendo sala de espera com WC, área de serviço com pia, sala de consultas e sala de exames conjugadas, mais um segundo banheiro com pia e sanitários, tendo uma área útil de 49,750 metros quadrados, área comum de 9,4792 metros quadrados, totalizando uma área de 59,2292 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno, onde assenta o referido edifício, de 21,2199 metros quadrados ou 5.441%. confrontando na frente com a área de circulação interna e de uso comum, do lado esquerdo e nos fundos, com área de uso comum e do lado direito com a sala n.º 21; cadastrada na Prefeitura Municipal de Araras, sob -n.º 11.6.18.38.018.008. – **Matrícula n.º 35.211 do CRI de Araras/SP.** **b) Unidade Condominial autônoma, designada pela garagem para estacionamento de veículo de passeio de porte médio, sob n.º 07 (sete),** localizada no sub-solo do Condomínio Edifício Doctor Center, com frente para a Rua Dr. Armando de Salles Oliveira, n.º 525, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com dimensão de dois metros e vinte e seis centímetros (2,26), por quatro metros e oitenta centímetros (4,80), possuindo 10,848 metros quadrados de área de uso privativo e 15,3885 metros quadrados de uso comum, totalizando 26,2365 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 5,109 metros quadrados ou 1,3108%, confrontando na frente com a área de circulação de veículos e de uso comum, nos fundos confronta com a área de uso comum, do lado esquerdo confronta com a vaga n.º 6 e do lado direito confronta com a vaga de n.º 08; cadastrada na Prefeitura Municipal de Araras, sob.º 11.6.18.38.018.008.- **Matrícula n.º 35.212 do CRI de Araras/SP.**

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel comercial localizado na confluência da Rua Doutor Armando Salles de Oliveira, nº 525 com a Rua Coronel Justiniano, Condomínio Edifício Doctor Center, 2º andar, unidade condominial autônoma nº 22 e Subsolo, Vaga nº 07, Centro, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo, o acesso é fácil e direto pela Rua Doutor Armando Salles de Oliveira e pela Rua Coronel Justiniano. O Prédio contém recepção, escada de acesso

aos pavimentos e elevador. A unidade é composta por sala de espera, sala de consultas/exames, com dois sanitários. A vaga de garagem fica localizada no subsolo.

AVALIADO NA TOTALIDADE EM R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em agosto de 2025 – Fls. 287/322, homologada às fls. 330/331, sendo avaliada a unidade Condominial Autônoma em R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais) e a Vaga de garagem avaliada em R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) a serem atualizados até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: atual possuidor – fls. 99.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 99. Consta o arresto no processo de n.º 1010614-62.2020.8.26.0320, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Limeira/SP – fls. 61/64. Em diligência realizada por este leiloeiro em 26/01/2026, verificou-se constar **AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS** – processo n. 1006938-16.2019.8.26.0038, em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP, e consta Penhora realizada nos autos de n.º 1004153-86.2016.8.26.0038, em trâmite na 2ª Vara Cível de Araras/SP – Fls. 359/360 – fls. daqueles autos. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Araras, não constam **DÉBITOS FISCAIS**, consulta realizada em 26/01/2026. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Constatação: Consta escritura pública de venda e compra (livro 0514, páginas 189/191 do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Araras/SP, pendente de registro na matrícula, na qual figuram como adquirentes a Sra. KATIA GAMA DA SILVA COSTA, inscrita no CPF/MF 139.350.968-10, casada no regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o n. 3.706, do livro 3-l-Auxiliar no Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, com ADILSON APARECIDO COSTA, inscrito no CPF/MF 078.832.318-04.

Conforme decisão de fls. 330/331: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 114.665,84 (cento e quatorze mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) junho/2024 – fls. 84.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO**

PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895.** Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob

pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 18 de fevereiro de 2026.

Dr. Valdemar Bragheto Junqueira
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754