

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

Ao Exmo(a). Sr(a). Dr(a) Matheus Romero Martins, Juiz(a) 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](http://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: nº 1004523-94.2018.8.26.0038**

**AÇÃO DE Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARNALDO MAZON, CNPJ/MF sob nº 15.288.869/0001-50, por seu representante legal.**

**EXECUTADA: ROSALINA APARECIDA FRANCO SILVARAYMUNDO, CPF/MF nº 123.726.388-31**

**INTERESSADOS:**

- ✓ **Prefeitura Municipal de Araras do Estado de São Paulo, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.**
- ✓ **CREDOR HIPOTECÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50**

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no **dia 27/04/2026 às 15:00 horas e encerrará no dia 30/04/2026 às 15:00 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 74.561,40 (setenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta 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 30/04/2026 às 15:00 horas e se encerrará no dia 28/05/2026 às 15:00 horas (horário de Brasília).**

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 37.280,70 (trinta e sete mil, duzentos e oitenta reais e setenta centavos)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.**

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL MATRÍCULA Nº 46.221 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARARAS/SP, cujo contrato de alienação fiduciária se encontra LIQUIDADO desde 28/09/2023. Conforme Fls. 641/643, regularização é de responsabilidade do arrematante.**

“Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº22 do tipo 02, do Bloco nº 82, com frente para a Rua Interna 05, localizado no primeiro andar e do lado direito, de quem da Rua olha para o Bloco, no Condomínio Residencial Arnaldo Mazon, cujo empreendimento tem sua frente voltada a Avenida Presidente Costa e Silva, nº 121, nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, contendo uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, encerrando uma área útil de 44,28 metros quadrados, área comum de 73,0577 metros quadrados, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada e descoberta para estacionamento de veículos, totalizando uma área de 117,3377 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno onde se assenta o empreendimento de 95,47 metros quadrados, ou 0,27173%; cadastrada na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 21.2.05.74.001 unidade 328.”-

**Laudo de Avaliação:** A perícia foi realizada de forma indireta, pois são unidades com características idênticas – segundo informação coletada no local, o imóvel encontrasse abandonado há cerca de dois anos – interno: Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço

**Localização:** Av. Presidente Costa e Silva, nº 121, Condomínio Residencial Arnaldo Mazon, Bloco 82, apartamento nº 22, Bairro Jardim Europa, Município e Comarca de Araras.

**AVALIADO:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais) - fls. 665 – em maio de 2025 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Matrícula nº 46.221 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Araras/SP**  
**DEPOSITÁRIO:** “NOMEIO O ATUAL POSSUIDOR do bem como depositário, independentemente de outra formalidade – Decisão de Fls. 415 e 623/625

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 623/625 e 415. Consta no **R.03-M/46.221 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR, que conforme manifestação da credora, em fls. 641/643, O CONTRATO HABITACIONAL Nº171000352778-3, FOI LIQUIDADO EM 28/09/2023 em virtude da Portaria MCID n. 1.248/2023 - Manifestação de 10 de setembro de 2024. Em consulta ao web site da prefeitura de Araras, em 20 de janeiro de 2026, não foi possível emitir certidão acerca dos débitos relativos ao imóvel. Conforme item 3.1 da decisão de fls. 726/727 “Destaco, desde já, que em caso de eventual alienação judicial dos direitos retrocitados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada; bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) e condominial(por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias), devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante.”** 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 a executada; certidões integrantes a presente.

**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\$ 13.004,16 – fls.580 em 02/10/2023.**

**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.

**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 PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://www.jornaldosleiloes.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](http://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, devendo ser à vista. Conforme Item 3.1 da decisão de fls. 726/727.

*“Destaco, desde já, que em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada;”*

**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 - Conforme decisão de folhas 726/727, não poderá ser pago de forma parcelada.

**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.

**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.**

**ARREMATACÃO 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 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 [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@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, 19 de fevereiro de 2026.

**Dr. Matheus Romero Martins**  
**Juiz de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**