

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

O Exmo. Sr. Dr. **FELIPE ROQUE CAVASSO**, 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](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 1002594-26.2018.8.26.0038**

**Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais**

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

**EXECUTADA: NEIDE BARBOSA SANTANA**, inscrita no CPF/MF nº 123.464.238-74

**INTERESSADOS:**

- ✓ **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04** representado por **ALEXANDRE BERETTA DE QUEIROZ**, – OAB/SP 272.805, e demais advogados.
- ✓ **Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF sob o nº 44.215.846/0001-14**
- ✓ **SAEMA - SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO DO MUNICÍPIO DE ARARAS**, autarquia municipal inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.699.908/0001-00

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no **dia 30/10/2026 às 16h10** e encerrará no **dia 03/11/2026 às 16h10** (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 80.749,95 (oitenta mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos)**, 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 03/11/2026 às 16h10** e se encerrará no **dia 30/11/2026 às 16h10** (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 40.374,97 (quarenta mil, trezentos e setenta e quatro reais e noventa e sete 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.

**Fls. 881/882** “...O valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada; **não poderá ser inferior ao valor do débito atualizado existente junto à CEF, incidente sobre o imóvel,** decorrente do contrato de alienação fiduciária; **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”

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL da Matrícula nº 46.052 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de ARARAS/SP:** Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº 21 do tipo 02, do Bloco nº 40, com frente para a Rua Interna 03, localizado no primeiro andar e do lado esquerdo, 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 21.2.05.74.159. 001 unidade 159.- **CNM: 120550.2.0046052-61**

**Laudo de avaliação folhas 768/791: Sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço, quando da avaliação o bem estava desocupado.**

**AVALIADO: R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), em junho de 2024 – Fls. 768/791 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Localização: Avenida Costa e Silva, nº 121, Condomínio Residencial Arnaldo Mazon, Bloco nº 40, apartamento nº 21, Bairro Jardim Europa, Município e Comarca de Araras, Estado de São Paulo**

**FIEL DEPOSITÁRIA: NEIDE BARBOSA SANTANA CPF/MF nº 123.464.238-74**

**Constatação processual: Citação – fls. 421, Intimação da penhora e avaliação Fls. 463/464 e 851 respectivamente.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 455/456. E no R.05/46.052 Consta no R.03/46.052 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE FUNDO DE ARRENDAMENTO**

**RESIDENCIAL – FAR, – Representado pela Caixa Econômica Federal - que conforme manifestação da credora, o contrato habitacional nº 1.7100.0353078 com dívida total R\$ 611,43 em dezembro de 2025, folhas 916/920 .Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Araras, em 27/10/2025 foi possível extrair certidão **POSITIVA** de débitos, conforme doc. Anexo. Não foi possível extrair o montante devido em relação ao IPTU, ou demais débitos fiscais da Executada, relativo ao imóvel em epígrafe. **Conforme decisão de fls. 881/882, Item 7. “...o arrematante arcará com todos os débitos pendentes que recaiam sobre o bem...” e REITERAÇÃO, no item 4.1 da decisão de fls. 881/882 “...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..”** – reiteradas pela decisão de fls. 1020. 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\$ 16.560,14 (dezesesseis mil e quinhentos e sessenta reais e quatorze centavos) última atualização da planilha em 29/07/2023 – fls. 652/656.**

**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:** 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 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](http://www.picellileiloes.com.br) e [www.publicjud.com.br](http://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](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, 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:** A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br) com 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.)*. Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.

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.

**ARREMATÇÃO 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](mailto: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, 28 de agosto de 2026

**Dr. Felipe Roque Cavasso**  
**Juiz de Direito.**

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