2ª VARA CÍVEL DO FORO 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, 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: 1001959-45.2018.8.26.0038
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS
EXEQUENTE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARNALDO MAZON, CNPJ/MF nº 15.288.869/0001-50, por seu representante legal.
EXECUTADO: ESPÓLIO DE RUDIMAR JOSÉ BUENO DA SILVA, CPF/MF nº 017.436.048-74 - por seu representante legal, MATHEUS WILLIAN BUENO DA SILVA.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **ACÃO CIVIL PÚBLICA nº 1004055-62.2020.8.26.0038, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP;**
- ✓ **CREDOR HIPOTECÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL;**
- ✓ **OCUPANTE DO IMÓVEL.**

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no **dia 05/01/2027 às 16h30 e encerrará no dia 08/01/2027 às 16h30.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 52.185,84 (cinquenta e dois mil, cento e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) para outubro 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 **08/01/2027 às 16h30** e se encerrará no dia **04/02/2027 às 16h30 (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 31.311,50 (trinta e um mil, trezentos e onze reais e cinquenta centavos), que corresponde **60% 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.

Observação: **CONFORME DECISÃO E FLS. 893/896 ITEM II – "*Consigno, por oportuno, que, em caso de eventual alienação judicial dos direitos compromissários sobre o imóvel, 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 (fls. 738/744 e 762/796); bem como, as dívidas que recaiam sobre o imóvel, sejam elas de natureza fiscal (IPTU e/ou Foro) ou condominial (por cotas inadimplidas), sejam ordinárias ou extraordinárias), devem ser levantadas e quitadas, exclusivamente, pelo adquirente/arrematante.*"**

DA DESCRIÇÃO DO BEM DIREITOS COMPROMISSÁRIOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.04-M.45.894), REFERENTE AO IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 45.894, DO CRI DE ARARAS – CNM: 120550.2.0045894-50 Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº 11 do tipo 01, do Bloco nº 01, com frente para a Rua Interna 01, localizado no pavimento térreo 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 44,83 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 117,8877 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 001.**

AVALIADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA - (Fls. 884) " constatei que reside no imóvel é a inquilina Giovana, *tratar-se de um apartamento, sala, dois quartos, cozinha e banheiro, o imóvel encontrava-se em regular estado de conservação e com base em informações, de corretor local, passo à avaliar o imóvel pela quantia de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais).*"em julho de 2026 - Devidamente homologado ás folhas 893/896.

AVALIADO: R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), para julho de 2026, Fls. 884, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Av. Pres. Costa e Silva, 121, Bloco 01 - Apto. 11, Narciso Gomes, CEP 13601-445, Araras – SP.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE** do processo em epígrafe, fls.731/732, devidamente averbado. Consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, devidamente registrada no R.04/45.894, perante a Caixa Econômica Federal (CEF) que conforme manifestação, o valor atualizado do débito em aberto referente ao contrato de alienação fiduciária nº 171000350838-0 perfaz a quantia de R$ 6.757,17, em 09 de maio de 2025 (fls. 762/7796)** (***O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a***

possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia). Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Araras, em 02 de outubro de 2026, constam **DÉBITOS FISCAIS.** A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. 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.

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.

DÉBITO EXEQUENDO R$ 27.759,83 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e três centavos) para outubro de 2026 – folhas 912/918.

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 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, devendo ser 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 893/896 o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelado**

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 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 do 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, 29 de outubro de 2026.

Dr. Felipe Roque Cavasso
Juiz de Direito.

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754