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

O Exmo. Sr. Dr. Matheus Romero Martins, 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: 1003871-77.2018.8.26.0038
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
EXEQUENTE: Condominio Residencial Arnaldo Mazon, inscrito no CNPJ/MF 15.288.869/0001-50, por seu representante legal.
EXECUTADOS: TATIANE PRISCILA CABRAL CALIXTO, inscrita no CPF/MF 315.740.428-82 e FABIO CALIXTO inscrito no CPF/MF 167.854.388-88.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Araras, CNPJ/MF nº 44.215.846/0001-14, na pessoa do procurador.
- ✓ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, por seu representante legal.

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no dia 23/09/2025 às 15:00 horas e encerrará no dia 26/09/2025 às 15:00 horas.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 77.361,19 (setenta e sete mil, trezentos e sessenta e um reais e dezenove centavos), para julho de 2025, 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 26/09/2025 às 15:00 horas e se encerrará no dia 23/10/2025 às 15:00 horas (horário de Brasília).
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 38.680,59 (trinta e oito mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e nove 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS COMPROMISSÁRIOS DO CONTRATO Nº 171000352479, REFERENTE AO IMÓVEL INSCRITO NA MATRÍCULA Nº 46.253, CONFORME EXTRATO DE FOLHAS 788 - QUITADO – IMÓVEL Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento n° 22 do tipo 02, do Bloco n° 90, com frente para a Rua interna 06, 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, n° 121, nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, contendo uma sala, dois dormitório, 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 n° 21.2.05.74.001 unidade 360.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – **A perícia foi realizada em 27 de abril de 2024, com início às 8:30 hs da manhã, consentida pela Requerida, uma vez que o imóvel encontra-se desocupado.** Classe / Grupo / Padrão – Residencial / Casa /Econômico; Estrutura Concreto armado; Revestimento externo Argamassa fina; Revestimento interno Argamassa fina e azulejos; Piso Ladrilhos cerâmicos; Forro Laje; Cobertura Telhas cerâmicas; Portas Madeiras; Caixilhos Ferro; Janelas tipo de correr e basculante; compartimentos sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios e área de serviço; Estado da edificação Regular; Idade real da edificação 12 (doze) anos; Área construída útil 44,28m². Obs.: A área construída útil do apartamento avaliando e a idade real do Condomínio Residencial Arnaldo Mazon foi resultado de análise da Matrícula nº 46.253.

AVALIADO: R$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), em maio de 2024 – Fls. 708 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 46.253 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araras/SP.
DEPOSITÁRIO: Tatiane Priscila Cabral Calixto, CPF: 315.740.428-82

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe, fls. 590/591 devidamente averbado na R.05-M.46.253 (O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal - Conforme petição de folhas 646 informa que o contrato de alienação fiduciário está quitado, pendente a baixa no fólio real) – "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" R.03-M.46.253. 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.

Conforme decisão de fls. 806/807: em caso de eventual alienação judicial dos direitos retro citados, 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.

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$ 5.176,75 (cinco mil cento e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos) junho/2019 – fls.462/464.

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: 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 fls. 806/807: o valor da arrematação não poderá ser pago de forma parcelada.

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, 18 de julho de 2025.

Dr. Matheus Romero Martins
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754