



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada **DENISE APARECIDA TAVEIROS PEDRO**, CPF nº 041.962.188-14; dos terceiros interessados **LARA PEDRO DIOGO**, CPF nº 442.406.768-86; **EVELIN KARLE NOBRE DE OLIVEIRA**, OAB/SP nº 164.543; **PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDINÓPOLIS**, CNPJ nº 44.229.821/0001-70 e demais interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS**, processo nº **0010410-60.2019.8.26.0032**, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba, requerida por **NATÁLIA TAVEIROS PEDRO**, CPF nº 290.424.698-38.

O **Dr. Sérgio Ricardo Biella**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

1. DO BEM:

UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, LOCALIZADOS NA RUA JOSÉ AMARO FIGUEIREDO, Nº 51, JARDINÓPOLIS – SP, CEP 14680-000. Assim descrito: Um

imóvel urbano situado nesta cidade, Comarca e Única Circunscrição Imobiliária de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, representado por um terreno, denominado lote 10, da quadra 16, do Complexo Urbano e Habitacional Elza Princivali Reis, com frente para a Rua José Amaro Figueiredo, à 20,00 metros da confluência da Rua Antônio Bortolin, no quarteirão integrado pelas já ditas vias públicas e ruas, Walter Elias e Dos Imigrantes, medindo 10,00 metros de frente, face oposta correspondente, por 20,00 metros, da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo uma área superficial de 200,00m²; confrontando pela frente com a referida rua, pelo lado direito de quem dela olha para o imóvel, com o lote 11, da mesma forma pelo lado esquerdo com o lote 09, e, finalmente pelos fundos com o lote 04, todos da mesma quadra.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel possui 01 (uma) garagem com portão eletrônico basculante para aproximadamente dois carros médios, sala com dois ambientes, 01 (uma) cozinha/área gourmet com churrasqueira, 03 (três) dormitórios com ventiladores de teto, 01 (um) banheiro social e 01 (uma) área de serviço, onde também há 01 (um) banheiro de serviço.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 10.090 do Cartório de Registro de Imóveis de Jardinópolis - SP





PRÓ-JUD LEILÕES



ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: AV.02 – Averbada a CONSTRUÇÃO de um prédio residencial com 105m² de área construída, com frente para a Rua José Amaro Figueiredo, que recebeu o nº 51; **AV.07** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **AV.08** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 00056.00016.00010.001.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 9.593,65 em aberto e atualizado até junho/2025, conforme fls. 570/575.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 333.147,27 atualizada até agosto/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL: R\$ 300.000,00 realizada em março/2023.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 62.602,95, atualizado até maio/2024, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	24 / 11 / 2025	11 : 30 horas
Término	27 / 11 / 2025	11 : 30 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	27 / 11 / 2025	11 : 30 horas
Término	17 / 12 / 2025	11 : 30 horas

3. DO VALOR DE ARREMATÇÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro.



Av. Marquês de São Vicente, nº 1619, Barra Funda, São Paulo – SP



contato@projudleiloes.com.br / juridico@projudleiloes.com.br



(11) 3273-9122



6. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

08. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

09. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

10. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.





11. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

12. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Os débitos de natureza *propter rem* ficarão sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem e não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante.

13. DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

14. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

15. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

16. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

17. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

18. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

19. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o





vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

20. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através do telefone (11) 3273-9122 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

21. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dr. Sérgio Ricardo Biella

Juiz de Direito

