



3 DE FEVEREIRO DE 1874

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE Araraquara
 2ª Vara Cível — Foro de Araraquara- São Paulo.
 Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425
 Fone: (16) 2108-1134 | E-mail araraq2cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E DEMAIS LEGITIMADOS

O Doutor **Rogério Bellentani Zavarize**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara, do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: **Fábio Prando Fagundes Góes**, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO nº 0006950-22.1997.8.26.0037 — **CLASSE:** Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE: RITA DE CASSIA GRIFONI (CPF/MF nº 044.036.428-02).

EXECUTADOS: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AMARAL FARIA LTDA. (CNPJ/MF nº 60.241.759/0001-98); ANTÔNIO CARLOS DO AMARAL FARIA, (CPF/MF nº 408.797.208-91); e SONIA MARGONARI FARIA (CPF/MF nº 062.630.248-01).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA (/CNPJ/MF nº 45.276.128/0001-10); **Processo:** Processo nº 1004035-11.2019.8.26.0037 – 2ª VC de Araraquara/SP.

ADVOGADOS: Marcio Dall'Acqua de Almeida (OAB/SP 44.695); Raimondo Danilo Gobbo (OAB/SP 242.863); Joao Reginaldo da Costa (OAB/SP 124.731); José Aparecido Mazzeu; Especioso Martinez Alonso Neto (OAB/SP 41.627).

DATAS DO LEILÃO:

PRAÇA ÚNICA: Início em **09/11/2026**, às **14h00**, com encerramento em **30/11/2026**, à partir das **14h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: "TERRENO, designado área remanescente "2", constituído por parte da área "B", localizado na Sesmaria do Ouro, em Araraquara, contendo 2.058,21 metros quadrados que assim se descreve e caracteriza: "Inicia-se no ponto I localizado na intersecção do prolongamento do alinhamento predial projetado da Avenida Marginal 1 (M. 117.128) com a divisa da propriedade de Maria Amélia do Amaral Faria, daí segue em curva à esquerda medindo 22,86 metros até atingir o ponto "J", localizado no ponto de tangência com o alinhamento predial projetado da Rua 1 (M. 117.130); daí segue sobre este alinhamento predial projetado da Rua "1" (M. 117.130), no sentido SE medindo 120,50 metros até atingir o ponto "k", localizado no ponto de curva; daí deflete, em curva de concordância à esquerda, medindo 10,00 metros até o ponto "I", localizado no ponto de tangência com o alinhamento predial projetado na Avenida Marginal "2" (M. 117.129); daí segue sobre esse referido alinhamento predial projetado da Avenida Marginal "2" (M. 117.129), no sentido NE medindo 18,00 metros até atingir o ponto "M", localizado na intersecção deste referido alinhamento predial projetado com a divisa da propriedade de Maria Amélia do Amaral Faria; daí deflete à esquerda seguindo sobre a referida divisa com rumo de 47°57'40" NW medindo 103,00 metros até atingir o ponto "7" (sete), localizado nesta mesma divisa com a propriedade de maria Amelia do Amaral Faria; daí deflete à direita, seguindo sobre esta divisa de propriedade com o rumo de 32°47'19 NW medindo 39,16 metros até atingir o ponto "I", início desta descrição. Confrontações: "I" a "L" - Rua "1" (M. 117.130); "L" a "M" - Avenida Marginal "2" (M. 117.129) "M" a "7" propriedade de Maria Amelia do Amaral Faria."

CADASTRO/CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 06.292.003.00.

MATRÍCULA nº 117.133 1º Oficial de Registros de Araraquara/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Joao Belchior Marques Goulart (nº 0 – Proteção de Manancial Clara (JD Santa) Araraquara/SP – CEP 14.811-260.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 616.241,45 (seiscentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e um reais e quarenta e cinco centavos), em agosto/2024 (fls. 945).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 675.487,87 (seiscentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e oitenta e sete centavos),

em setembro/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

DEPOSITÁRIO: Antônio Carlos do Amaral Faria e Sonia Margonari Faria.

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$: 82.882,48** (oitenta e dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) em janeiro/2026, conforme planilha de cálculo de **Fls.1127**. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 (29/08/2026) Proteção de Manancial** - Averbção para consta que o imóvel objeto desta matrícula é destinado a proteção de mananciais.

FATO RELEVANTE: Consta às Fls. 1239, habilitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA, em relação a Débito Fiscal no importe de R\$ 34.546,90 (trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e seis reais e noventa centavos), em 23/06/2026. Consta na matrícula que o imóvel está destinado a proteção de mananciais.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua

conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apicleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visitação, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apiceleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência,

desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Araraquara, 17 de setembro 2026.

ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE
Juiz de Direito