



Disponibilizado no D.E.: 03/09/2026
Prazo do edital: 08/09/2026
Prazo de citação/intimação: 09/09/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
4ª Vara Cível da Comarca de Araraquara

Rua dos Libaneses, 1998, Fórum - Bairro: Carmo - CEP: 14801425 - Fone: (16) 2108-1101 - Email: araraq4cv@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 1004338-15.2025.8.26.0037/SP

Assunto: Condomínio

AUTOR: LUIZ HENRIQUE SANDRETTI

RÉU: ANA PAULA REIS

EDITAL (DJEN) Nº 610017288184

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(S) RÉU(S) ANA PAULA REIS, expedido nos autos da ação de Procedimento Comum Cível - Condomínio, movida por LUIZ HENRIQUE SANDRETTI, PROCESSO Nº 1004338-15.2025.8.26.0037

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK (Juízo Titular I - 4ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, na forma da lei,**

FAZ SABER, observado o disposto nos arts. 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça TJ/SP, que foi designado o dia **07 de OUTUBRO de 2026, às 14:00 horas**, para o início do 1º leilão, onde serão captados lances a partir do valor de Avaliação. Não havendo lance superior à importância da Avaliação nos 3 dias seguintes ao início do primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em **29 de OUTUBRO de 2026, às 14:00 horas**. No 2º leilão serão admitidos lances não inferiores a **60%** da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da alienação, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento. A Alienação eletrônica será realizada pelo Leiloeiro Euclides Maraschi Junior – JUCESP 819, pela ferramenta Hasta Pública pelo endereço www.hastapublica.com.br, do bem penhorado nestes autos, a saber: **imóvel de matrícula nº 88.642 do 1º CRI de Araraquara/SP, assim descrito: Lote 95 da quadra 04 do loteamento denominado “PARQUE GRAMADO II”, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente com a Avenida C; 10,00 metros nos fundos com o lote 86; 20,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o lote 94; 20,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 96, encerrando uma área de 200,00 m². CADASTRO: 06.459.016. Conforme Laudo de Perícia de fls. 187/229, há a construção de um imóvel residencial de 162,08 m² de área, de padrão médio e popular, se encontra irregular, sem projeto aprovado pela Prefeitura de Araraquara/SP, sem “habite-se” e sem averbação na matrícula. A Construção encontra-se em bom estado de conservação, observando-se apenas, que em uma das paredes que faz divisa com o imóvel confrontante, há a incidência de umidade. O imóvel possui as seguintes divisões: garagem coberta aberta, sala de estar e cozinha conjugados, banheiro social, 1 quarto-suíte, closet, 2 quartos, banheiro social – externo, área de lazer – pequena lavanderia aberta e piscina. Na Prefeitura consta como endereço do imóvel: Av. Lázara Rodrigues**



Disponibilizado no D.E.: 03/09/2026
Prazo do edital: 08/09/2026
Prazo de citação/intimação: 09/09/2026

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
4ª Vara Cível da Comarca de Araraquara

Braga, nº 95. AVALIAÇÃO: imóvel avaliado em 08/06/2026 por R\$ 436.912,65, **atualizado o valor pelo índice de 27/08/2026 da Tabela Prática do TJ/SP por R\$ 452.243,04 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e três reais e quatro centavos).** **ÔNUS:** na matrícula nada consta. Em consulta ao site da Prefeitura de Araraquara/SP dia 27/08/2026, consta débito de IPTU em aberto no valor total de R\$ 748,85. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro. O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constitui ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Nos termos do artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **(I) até o início do primeiro leilão**, proposta por valor não inferior ao da avaliação; **(II) até o início do segundo leilão**, proposta por valor que não seja inferior ao percentual mínimo determinado. Comissão do Leiloeiro - O leiloeiro fará jus a uma comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 13 e 17 do provimento CSM 1.625/09). Desde já, ficam regularmente INTIMADAS A(s) PARTE(s) EXECUTADA(s) – das designações supra, bem como outros eventuais terceiros. Registre-se 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. E para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, e expedido o presente edital de praça, o qual será devidamente afixado. Dado e passado nesta comarca de Araraquara, aos 27 de agosto de 2026.

Documento eletrônico assinado por ANA CLAUDIA HABICE KOCK, Juíza de Direito, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017288184v2** e do código CRC **c84c3949**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANA CLAUDIA HABICE KOCK
Data e Hora: 31/08/2026, às 16:13:03

1004338-15.2025.8.26.0037

610017288184.V2