



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE Salto -
 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SALTO/SP.
 Av. Dom Pedro II, 261 - Centro - CEP: 13320-240
 Fone: (11) 4029-6817 | E-mail: salto2@tjsp.jus.br

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

A Doutora **Beatriz Sylvia Straube de Almeida Prado Costa**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca De Salto, 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.apicleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 0005110-90.2019.8.26.0526 — **CLASSE:** Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO RESERVA CENTRAL PARQUE (CNPJ/MF nº 24.682.503/0001-52). **ADVOGADOS:** Marcia Maria Graciolli Fragoas (OAB/SP 202.459); José Maria Bordini (OAB/SP 58.629); Rodrigo Ferrari laquinta (OAB/SP 369324).

EXECUTADO(S): AMARILSIO BENEDITO PEDROTTI (CPF/MF nº 041.224.358-03); ALINE SANTOS PEDROTTI (CPF/MF nº 408.683.418 94). **ADVOGADO:** Francisco Cardoso Amorim. (OAB/SP 396.712).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: **Outro:** EUCATEX IMOBILIÁRIA LTDA. (CNPJ/MF nº 07.580.377/0001-Q6).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$ 63.875,64 (sessenta e três mil oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos)**, em junho/2025, conforme planilha de cálculo de Fls.189/191. Os débitos vencidos e

vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **16/10/2026**, às 15h00, com encerramento em **19/10/2026**, às 15h00. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **09/11/2026**, à partir das 15h00, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta 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: **“OS DIREITOS QUE O EXECUTADO TEM SOBRE O Lote 06 da quadra 09 do loteamento RESERVA CENTRAL PARQUE**, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a rua 02 onde mede 12,00m. da frente aos fundos de quem dá mencionada rua olha para o terreno mede: 25,00m do lado direito, confrontando com o lote 5, 25,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 7, ambos da mesma quadra 12,00m nos fundos, confrontando com o imóvel descrito da matrícula 47.348, perfazendo a área de 300,00m².” **MATRÍCULA Nº 54.490 do Registro de imóveis da comarca de Salto/SP.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Professora Nair Zanelli Colli - lote 06 quadra 09 - Associação Reserva Parque.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 270.000,00, (duzentos e setenta mil reais), em setembro/2024 (fls. 06/09/2024).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 296.583,30, (duzentos e noventa e seis mil, quinhentos e oitenta e três reais e trinta centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: A avaliação foi realizada por oficial de justiça em 06/09/2024, sendo constatado que se trata de 01 (um) terreno sem benfeitorias situado a Rua Professora Nair Zanelli Colli - Lote 06 Quadra 09 - Associação Reserva Parque, medindo 300m².

DEPOSITÁRIO: AMARILSIO BENEDITO PEDROTTI.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 – (13/10/2014) – Reserva Central Parque –** Averbação de registro de loteamento denominado Reserva Central Parque, na matrícula desta serventia, e a destinação do lote objeto e uso residencial; **AV.02 – (31/11/2014) Restrições Legais –** Averbação para constar que as restrições legais e as convencionais loteamento reserva central parque, são as constantes das av- 4 da matrícula 50.650; **AV.03 – (29/05/2014) – Cronograma de Obras –** Averbação para constar que foi arquivado nesta serventia o cronograma de execução das obras aprovado pela secretaria de planejamento de urbanismo de salto; **AV.04 (23/02/2016) – Constituição de Associação de Reserva Central Parque –** Averbação de termo de requerimento firmado por EUCATEX

IMOBILIARIA LTDA para constar que foi constituída a associação reserva central parque, cujo atos constitutivos foram registrados sob nº 18.303 em 03/03/2016, perante o registro civil de pessoas jurídicas local, cujos proprietários moradores e promitentes compradores dos lotes, cessionários e/ou promitentes cessionários dos direitos respectivos se tornam dela associados, com os direitos e deveres nele previsto, inclusive a obrigação à contribuição mensal.

FATOS RELEVANTES: (1) Conforme disposto na r. Decisão de Fls. 159, a penhora recai sobre os direitos possessórios sobre o imóvel descrito na matrícula nº 54.490 do Cartório de Registro de Imóveis de Salto (Fls. 66/67); (2) Conforme disposto na r. Manifestação de Fls. 164/171, o débito da Executada junto a EUCATEX é R\$ 383.523,66 (trezentos e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos), em 23/08/2024.

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).

ARREMATAÇÃO 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 (três) 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.apiceleiloes.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% (dez por cento) 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.apicleiloes.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 site www.apicleiloes.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.

Salto, 24 de agosto de 2026

Beatriz Sylvia Straube de Almeida Prado Costa
Juíza de Direito