FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP
EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO

Processo: 0006881-92.2003.8.26.0032
Ação: Execução de Alimentos - Alimentos
Exequente: L. F. C. e outros
Executado(a): **L.R.A.C.**

Interessados:
- Banco do Brasil S/A.

A **Dra. CAMILA PAIVA PORTERO, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro da Comarca de Araçatuba/SP**, com fulcro no artigo 884 a 887 do Código de Processo Civil, faz saber a todos os que virem o presente edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados e demais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online, o leiloeiro **FELIPE FRAZÃO (CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZAO PEREIRA BORGES)** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob n° 855,** levará a praça para venda e arrematação o bem imóvel objeto da presente hasta pública.

Sobre o LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.felipefrazao.com.br, com início em **1ª Praça que ocorrerá do dia 18/01/2027 às 11:00 horas ao dia 21/01/2027 às 11:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R$1.895.375,03 (um milhão, oitocentos e noventa e cinco mil, trezentos e setenta e cinco reais e três centavos)** ; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, à **2º Praça que se estenderá em aberto para captação de lances até o dia 11/02/2027 com encerramento previsto para às 11:00 horas (ambas no horário de Brasília), podendo ser prolongado até que cessem os lances**, e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$1.137.225,02 (um milhão, cento e trinta e sete mil, duzentos e vinte e cinco reais e dois centavos), correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado**.** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

BEM IMÓVEL: A PROPRIEDADE de um imóvel constituído de dois terrenos situados na Rua Laurindo Caetano de Andrade, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, medindo 11m de frente, igual medida de fundo, por 40 metros da frente aos fundos de cada lado, perfazendo área de 440,00 metros quadrados cada terreno, com área total de 880,00 m² e construção residencial unifamiliar de dois pavimentos, melhor descrito no laudo pericial de avaliação de fls. 1192/1258 e nas **matrículas nº 13.058 e 13.059 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba/SP. Cadastro Municipal: SO-11-16-28-01-00. Imóvel ocupado.**

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Laurindo Caetano de Andrade, nº 257, Vila Santa Maria – Ampliação, Araçatuba/SP - Localização pelo google maps

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: A avaliação do imóvel alcança o montante de **R$1.743.000,00 (um milhão setecentos e quarenta e três mil reais),** para o mês de janeiro de 2025, de acordo com o laudo de avaliação às folhas 1192/1285 dos autos. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o valor de R$1.895.375,03 (um milhão, oitocentos e noventa e cinco mil, trezentos e setenta e cinco reais e três centavos)** para o mês de novembro de 2026.

ÔNUS: Constam na matrícula 13.058 do imóvel as averbações: na **Av. 5**, a penhora oriunda destes autos; na **Av. 07**, a indisponibilidade de bens oriunda dos autos nº 0005710-52.2004.4.03.6107, em trâmite perante a 2º Vara Federal de Araçatuba (TRF3). **Constam na matrícula 13.059 do imóvel as averbações:** na **R.4**, garantia hipotecária em favor do Banco do Brasil S/A (observação: foi verificada a quitação do débito que deu origem à referida hipoteca às fls. 151 destes autos, contudo, sem a averbação da baixa do gravame, nos autos nº 0007304-33.1995.8.26.0032 (Ordem n.º 756/1995) em trâmite pela 4ª Vara Cível desta Comarca; na **Av. 06**, a indisponibilidade de bens oriunda dos autos nº 0005710-52.2004.4.03.6107, em trâmite perante a 2º Vara Federal de Araçatuba (TRF3).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos de natureza tributária para o imóvel objeto deste edital.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os **débitos totalizam o valor de R$303.645,24 (trezentos e três mil seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), até agosto de 2025**, a serem atualizados até a data da arrematação. A atualização dos débitos vencidos, bem como vincendos até a sua integral satisfação, cumpre ao exequente disponibilizar nos autos.

DOS DÉBITOS: Conforme Tese 1.134 do STJ, **o arrematante não será responsabilizado pelos débitos tributários anteriores à arrematação**. Os débitos de natureza *propter rem,*

tributários e condominiais, serão sub rogados no valor do produto da arrematação, conforme dispõe o art. 130 do Código Tributário Nacional e art. 908 do Código de Processo Civil. Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação de eventuais débitos condominiais, estes **não serão de responsabilidade do arrematante**. Demais débitos de outras naturezas serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o imóvel será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação**, bem como ao menos amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o lance será previamente submetido à apreciação do juízo, com base no art. 843 do CPC.

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.felipefrazao.com.br ou encaminhando a proposta pelo e-mail felipefrazaoleiloeiro@gmail.com, e deverá fazê-la: **antes do início da 1ª Praça**, se a proposta não for inferior ao valor da avaliação; **antes do início da 2ª Praça**, se proposta for por valor não inferior a **60%** do valor de avaliação atualizado ou **80%** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá ser de pelo menos **25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, onde serão corrigidas mês a mês pela tabela prática do TJSP, e no caso de atraso no pagamento incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas (Art. 895, CPC/15).**

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, poderá participar das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta pública, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto à RGI local, pelo M.M. Juízo que as determinou, através de

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

expedição de comunicações, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, esta será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Caso se trate de nua propriedade, a desocupação não ocorrerá até o término do usufruto.

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da gestora judicial no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida à gestora judicial no valor de 5%.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais dos respectivos patronos, executados e demais interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente

FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

EDITAL. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Araçatuba, 10 de novembro de 2026.

Dra. CAMILA PAIVA PORTERO
Juiz(a) de Direito

E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP