## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Antonio Cesar Hildebrand e Silva, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Araras - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

---

## INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 1004543-75.2024.8.26.0038

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Parque Arvoredo

**EXECUTADO(s):** Pedro Augusto Nobrega de Macedo Costa

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Município de Araras; SAEMA - Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras

**DÉBITO DOS AUTOS:** R$ 2.916,57 em 01/04/2025.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.**

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.**

---

## BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 404, do bloco 04, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Condomínio Parque Arvoredo, com frente para a Rua Natália Ulson Canônico, nº 50, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo dois (02) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área real total de 110,832 metros quadrados, sendo 44,120 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 54,212 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6215886%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 154;

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.20.57.027, unidade 064. Inscrição municipal: 12.5.20.57.027.064 (imóvel 65282).

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos — penhorados os direitos aquisitivos do executado, devedor fiduciante, sobre o apartamento; a propriedade fiduciária (resolúvel) é da Caixa Econômica Federal (Av.01).

**ÔNUS:** Av.01 - alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (reg. 403 da matrícula 45.310), de 23/12/2016; Av.02 - Código Nacional de Matrícula 120550.2.0054919-38, de 21/08/2025; Av.03 - penhora dos direitos de aquisição do domínio, processo 1004543-75.2024.8.26.0038 (3º Ofício Judicial de Araras), exequente Condomínio Parque Arvoredo, valor R$ 2.705,18, de 21/08/2025. Penhora destes autos averbada.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Constam débitos tributários de Inscrição 12.5.20.57.027.064 (matrícula 54.919): R$ 1.308,09 em 03/09/2026. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Caixa Econômica Federal: R$ 109.825,04 em 04/03/2026

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 145.930,24 em julho/2026.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R$ 146.920,41 em novembro/2026, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA: De 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00** valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7° do CPC. Na arrematação de bens móveis com pagamento parcelado, nos termos do art. 895, §1°, do CPC, o lance somente será admitido mediante apresentação, no ato da oferta, de caução idônea para garantia das parcelas vincendas (fiança bancária, seguro-garantia judicial ou outra modalidade legalmente aceita). A ausência de caução válida implicará a desconsideração do lance, sem prejuízo de penalidade a ser fixada pelo Juízo.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto n° 21.981/32.

**PROPOSTAS:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60%. Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7°, § 3° da Resolução n° 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O

presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 18 de novembro de 2026

_____

**Dr. (a) Antonio Cesar Hildebrand e Silva**
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br