

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A Doutora Laura Duarte Sabir Ferraz, D. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Araras, 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 (JUCESP nº 1.098) e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0002817-54.2022.8.26.0038

AÇÃO: Cumprimento de Sentença (Extinção de Condomínio – alienação judicial de coisa comum)

EXEQUENTE(s): Mario Alexandre de Freitas Paiva

EXECUTADO(s): Cristiane Costa Mellado

TERCEIRO(s): Não há terceiros identificados nos autos

DÉBITO DOS AUTOS: Não há débito exequendo: trata-se de alienação judicial de coisa comum (condomínio extinto por acórdão), e o produto será partilhado entre os condôminos.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento.

BEM(NS) A SER(EM) ALIENADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa residencial usada, com área construída de aproximadamente 83,52 m², em terreno de 125,00 m² (metade do Lote 23 da Quadra N, de 250,00 m², dividido em dois terrenos de 125 m²), situada na Rua Angelina Meneghin Dalla Costa, nº 85, Jardim Dalla Costa, Araras/SP.

OCUPAÇÃO: conforme o laudo de avaliação (julho/2025), o imóvel estava locado a terceiro, desde dezembro/2024, pelo valor de R\$ 800,00 mensais.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos dos condôminos Mario Alexandre de Freitas Paiva e Cristiane Costa Mellado sobre o imóvel, cujo condomínio foi extinto por acórdão de 20/08/2019 (trânsito em julgado em 13/09/2019), com determinação de alienação judicial. O imóvel não possui matrícula individualizada, integrando o Lote 23 da Quadra N, e o arrematante deverá suportar todos os custos de sua regularização.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 14.788, do Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP (Lote 23 da Quadra N).

ÔNUS: Conforme certidão da matrícula nº 14.788 do CRI de Araras/SP, atualizada em 24/10/2026 (matrícula-mãe do Loteamento Jardim Dalla Costa): não constam penhoras, hipotecas, alienações fiduciárias ou indisponibilidades averbadas sobre o Lote 23 da Quadra N, que não possui matrícula individualizada.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Débitos imobiliários (IPTU) de R\$ 1.879,51, atualizados até 26/11/2025, conforme histórico financeiro do Município de Araras (fls. 273). 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: Não consta alienação fiduciária.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (julho/2025), conforme laudo pericial (fls. 192/234), homologado na decisão de fls. 244.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 210.344,47 (outubro/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 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 – valor igual ou superior ao da avaliação.

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 – mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão de 09/10/2026.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação.

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.

PAGAMENTOS: À vista, através de guia de depósito judicial, de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo leiloeiro, guia que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance, o que fica informado previamente aos interessados.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta: (i) até o início da 1ª Praça, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª Praça, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (80%, se imóvel de incapaz), art. 895 do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

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 nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Os condôminos Mario Alexandre de Freitas Paiva e Cristiane Costa Mellado são partes neste processo, e o produto da arrematação será partilhado entre eles. As questões sobre aluguéis e prestação de contas não integram este cumprimento de sentença (decisão de 09/10/2026).

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 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, 24 de outubro de 2026.

Dra. LAURA DUARTE SABIR FERRAZ

Juíza de Direito