

## EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Matheus Romero Martins, M.Mº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araras - Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO: 0003463-64.2022.8.26.0038. EXEQUENTE:** MBAI Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. CNPJ nº 27.190.031/0001-09. **EXECUTADOS:** Deusdélia Bolito Brasileiro de Souza CPF nº 139.623.698-80. **TERCEIROS INTERESSADOS:** José Wilson de Souza CPF nº 710.416.566-53 e Prefeitura Municipal de Araras CNPJ nº 44.215.846/0001-14. **DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 27.971,88 (Maio/2025).

**LEILÃO/DATAS:** O 1º leilão terá início em **07/07/2025 às 14:00** com encerramento em **10/07/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **23/07/2025 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**BEM(NS):** DIREITOS POSSESSÓRIOS sobre UM IMÓVEL COM 242,62M² DE ÁREA TOTAL, ANTERIORMENTE DESCRITO COMO UM TERRENO, caracterizado pelo lote 09-A, da quadra 12, situado na cidade, comarca e única imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Residencial Nova Cascata, com a seguinte descrição: Lote 09- A, com frente para Rua Rio Paraná, lado par, distante 165 m do alinhamento predial da Rua Rio Paraná com a Rua Rio Jaguari, medindo de frente 1 m em linha reta e 14,14 m em curva com raio de 9m, 17m do lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, confrontando com a Rua Rio Pardo, 10m da face dos fundos, confrontando com o lote 08 da quadra 12 e 26 m do lado direito. Totalizando uma área de 242,62 m².

**ÔNUS:** Foi deferida a penhora dos direitos sobre o imóvel, conforme decisão de fls.108/109, em

razão da Legitimação de Posse registrada sob o nº 01 na respectiva Matrícula Imobiliária, emitida pelo Município de Araras, que reconhece a posse do imóvel pela executada. Ressalta-se que a referida penhora ainda está pendente de registro na matrícula imobiliária.

**OBSERVAÇÃO 1:** Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 100.970,47 (cem mil, novecentos e setenta reais e quarenta e sete centavos), avaliado em dezembro de 2023.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 109.408,06 (cento e nove mil, quatrocentos e oito reais e seis centavos), atualizado em junho de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o co-proprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br), antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**TRIBUTOS:** Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por**

**cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

São Paulo, \_\_\_\_ de Junho de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, conferi.

---

Dr. Matheus Romero Martins  
Juiz(a) de Direito