PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR ADEILSON FERREIRA NEGRI, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que será levado a público o bem abaixo descrito, bem como ficam INTIMADOS NEIDE MARIA DOS SANTOS E SEBASTIÃO DE JESUS CORDEIRO DE SOUZA, expedido nos autos **nº 0007614-23.2024.8.26.0032,** da Ação de Cumprimento de Sentença em Ação de Extinção de Condomínio, movida por SEBASTIÃO DE JESUS CORDEIRO DE SOUZA. O leilão será realizado na modalidade exclusivamente eletrônica, por intermédio do portal eletrônico www.actleiloes.com.br, regulamentado pela Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, e será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial ADEMILSON CÉSAR TEIXEIRA, inscrito na JUCESP sob nº 1165.

1º LEILÃO: Início em 01/12/2026, às 12h15min, com encerramento em 03/12/2026, às 12h15min. No primeiro leilão serão admitidos somente lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada do bem. Não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o:

2º LEILÃO: Início em 03/12/2026, às 12h15min, com encerramento em 31/01/2027, às 12h15min. No segundo leilão serão aceitos lances não inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao encerramento do pregão, o sistema prorrogará automaticamente o horário de fechamento por mais 03 (três) minutos, sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Matrícula nº 68.081 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP: Um lote de terreno sob nº 19 da quadra "X", situado na, Rua Júlio Monteagudo Pinheiro nº 326, no loteamento denominado Jardim das Palmeiras – Ampliação, situado no perímetro urbano desta cidade, distrito e comarca de Araçatuba/SP, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando área de 300,00m², confrontando-se pela frente com a Rua Júlio Monteagudo Pinheiro; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 18; pelo lado esquerdo, com o lote nº 20; e, nos fundos, com o lote nº 35, todos da mesma quadra. Sobre o referido terreno existe uma edícula ao fundo contendo cozinha, dois quartos, um banheiro e área sem forro. A casa da frente possui forro, contendo 03 quartos, um banheiro, sala, cozinha, área de fundo, corredores laterais, piso cerâmico tipo vermelhão e muro frontal, totalizando aproximadamente 130,00m² de área construída.

DAS DATAS E MODALIDADE O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica:

1º LEILÃO - Início : 01/12/2026 - às 12h15min - Encerramento: 03/12/2026 , às 12h15min
Valor da Avaliação: R$ 198.883,18 para 06/2025-Valor venda atualizado até novembro/2026 = **R$ 210.384,79**

2º LEILÃO - Inicio : 03/12/2026 - Encerramento: 31/ 01/ 2027 - Valor de Venda lance Minimo **70%** do Valor de avaliação **R$ 147.269,35.**

DA BAIXA DAS PENHORAS E INDISPONIBILIDADES: Na forma do artigo 320-G da Resolução nº 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao Juízo da presente execução que determine, de forma expressa, o cancelamento das constrições constantes da matrícula do

imóvel.

DOS DÉBITOS FISCAIS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, exceto débitos condominiais. Caberá ao interessado verificar previamente eventuais débitos perante a Prefeitura Municipal competente.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nos termos do art. 1.322 do Código Civil (CC), serão preferidos os condôminos aos estranhos mediante lances de igual valor, em igualdade de participação, e o valor da comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor total lançado pelo condômino, independentemente de sua meação. Exercido o direito de preferência, o condômino depositará em juízo o valor correspondente ao quinhão dos demais condôminos em 24h (vinte e quatro horas) e a comissão do leiloeiro, a ser-lhe paga diretamente no mesmo prazo. Não comprovados os pagamentos no prazo supra, o leiloeiro declarará, de plano, o segundo colocado como vencedor e comunicará o juízo. Ficam, os condôminos, intimados pelo presente edital a exercerem seu direito de preferência**.**

CADASTRO E HABILITAÇÃO: O cadastro e habilitação dos participantes no sistema são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A habilitação está condicionada à assinatura eletrônica obrigatória no portal eletrônico. O Leiloeiro poderá solicitar documentos complementares para verificação de identidade e complance. O registro do lance possui caráter irretratável e irrevogável.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro Público Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga à vista pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas). Na hipótese de inadimplemento, será expedida certidão de título executivo, nos termos do art. 39 do Decreto-Lei nº 21.981/1932.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do artigo 892 do Código de Processo Civil. A comissão do Leiloeiro será igualmente devida pelo exequente arrematante.

DO PAGAMENTO: O pagamento da arrematação será realizado à vista, em parcela única, mediante Guia de Depósito Judicial vinculada ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento ao Leiloeiro Público Oficial para lavratura do Auto de Arrematação. Na hipótese de não pagamento do lance ou desistência injustificada, ficará estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, além do pagamento da comissão do leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance.

PENALIDADES: Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento do lance no prazo e condições fixadas neste edital, a arrematação será automaticamente desfeita, ficando o arrematante responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor não quitado.

CONDIÇÕES GERAIS: O imóvel será vendido “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, cabendo aos interessados a prévia verificação de suas condições, medidas, confrontações e eventuais irregularidades. As áreas construídas eventualmente não averbadas ou não regularizadas serão de responsabilidade exclusiva do arrematante. O Leiloeiro, na qualidade de mero intermediário, não responde por evicção. Caberá ao arrematante o pagamento de ITBI, custas, escritura, registros e demais despesas decorrentes da transferência do imóvel.

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação e o respectivo mandado de imissão na posse serão expedidos após a comprovação integral do pagamento, nos termos do artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil.
DAS DESPESAS: O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição
COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO: Na hipótese de composição entre as partes, remição, pagamento ou suspensão do feito após a designação do leilão, permanecerão devidas as despesas administrativas e operacionais decorrentes da alienação judicial.
INFORMAÇÕES: WhatsApp: (18) 99118-0556 - E-mail: contato@actleiloes.com.br Site: www.actleiloes.com.br.
Ficam a executada Neide Maria dos Santos , na pessoa de seu advogado RODRIGO ALVES DE OLIVEIRA OAB/SP329705 e exequente Sebastião de Jesus de Souza na pessoa de seu advogado JOÃO BOSCO DE SOUSA OAB/SP170947, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da lei.

ADEILSON FERREIRA NEGRI
Juiz de Direito