

1ª Vara Cível do Foro de Avaré, Comarca de Avaré/SP.

**Edital de 1º E 2º Leilão** e de intimação da executada **Thalia Stefany Camargo de Oliveira**, inscrita no CPF sob nº 405.841.268-24, de seu cônjuge **Felipe de Oliveira Santana**, inscrito no CPF sob nº 478.469.018-26, da credora fiduciária **Caixa Economica Federal - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, bem como a **Prefeitura Municipal de Avaré e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002612-46.2024.8.26.0073.

O Dr. Augusto Bruno Mandelli, MM. Juiz de Direito 1ª Vara Cível do Foro de Avaré, Comarca de Avaré/SP., na forma da lei,

**FAZ SABER**, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Dissolução, ajuizado por **João Pedro da Silva**, inscrito no CPF sob nº 401.401.868-75, em face de **Thalia Stefany Camargo Garcia**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 22.06.2026 às 15h30 e encerrará dia 25.06.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 25.06.2026 as 15h31 e encerrará no dia 22.07.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

**TERMO DE PENHORA:** Deferida a penhora sobre os direitos aquisitivos pertencentes à executada, correspondentes a 50% do imóvel, decorrentes de alienação fiduciária, conforme R.09 da matrícula nº 76.407 do CRI de Avaré/SP.

**QUOTA PARTE:** Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

**BEM: DIREITOS DA PARTE CABENTE A EXECUTADA SOBRE O LOTE Nº 02 DA QUADRA “N”**, do loteamento “RESIDENCIAL SÃO ROGÉRIO II”, situado em Avaré – SP, mede 10,00m de frente para a Rua 15; nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote 31; do lado direito para quem da rua olha o lote mede 20,00 m. confrontando com o lote 01; do lado esquerdo para quem da rua olha o lote mede 20,00m. e confronta com o lote 03, perfazendo uma área de 200,00m². Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 4.733.002.000, objeto da matrícula nº 76.407 do Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 214.166,66 (junho/2025). Valor da Avaliação atualizado até abril de 2026: R\$ 220.760,80, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta as fls. 91/93, avaliação do imóvel com informações do prestadas pelo requerente ao avaliador: *“O mesmo declara que foi feita cobertura na garagem, supondo que hoje o imóvel consta com área de construção de 55,00m<sup>2</sup>, sendo 2 dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro social, quintal não pavimentado, garagem coberta, muros laterais, e ainda portão basculante.”*

**ÔNUS:** Consta conforme Av.5, averbação da edificação de um prédio emplacado sob nº 252 da Rua Aparecido Ortega (antiga Rua 15), com 43,74m<sup>2</sup> de área construída; conforme R.9, Alienação Fiduciária à Caixa Economica Federal, e, conforme Av.12, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Não há registro de débitos imobiliários vencidos com os cofres públicos municipais até 22.04.2026, ressalvando o direito da Fazenda Municipal a exigir o recolhimento de débitos tributários ou não, constituídos anteriormente a esta data.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 14.563,72 atualizados até 28/02/2025 (fls. 37/38).

**CREDOR FIDUCIÁRIO:** Conforme consta as fls. 130 referido imóvel possui saldo devedor junto a credora fiduciária Caixa Economica Federal - CEF, no importe de R\$ 67.984,54 atualizado até 27.06.2025.

**OBSERVAÇÃO:** O arrematante adquirirá direitos aquisitivos, devendo quitar eventual saldo junto à credora fiduciária para consolidação da propriedade.

**DÉBITOS:** O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. 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, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

**PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se

trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br). (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC).

**DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA:** Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

**INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

**IMISSÃO NA POSSE:** Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**CONDUTOR DO LEILÃO:** o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**FALE CONOSCO:** Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 22 de abril de 2026.

Augusto Bruno Mandelli

Juiz De Direito