

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Yukio Misaka, da 5ª Vara Cível do Foro de Araçatuba/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial dos direitos aquisitivos sobre o bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1002450-65.2021.8.26.0032 – Extinção de Condomínio c/c Arbitramento de Aluguéis e Alienação Judicial

Débitos da ação: Não aplicável (ação de extinção de condomínio)

Exequente(s): CIRO FERNANDO SIMON MAGALHÃES

Executado(s): ARIANE GONÇALVES DA SILVA KAWAKAMI

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 03/11/2026 às 15:00, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor da avaliação dos direitos aquisitivos, encerrando-se em 06/11/2026 às 15:00. A segunda praça terá início em 06/11/2026 às 15:01, pelo valor mínimo correspondente ao saldo devedor do financiamento junto ao credor fiduciário na data do 2º pregão, vedado o preço vil, encerrando-se em 27/11/2026 às 15:00.

LOTES
1 - Propriedade dos direitos aquisitivos sobre o apartamento D-13, térreo/1º pavimento, Torre D, Condomínio Residencial The Park, situado na Rua Gaspar Lemos, nº 281, Araçatuba/SP Descrição do imóvel (conforme matrícula): apartamento D-13, localizado no térreo/1º pavimento da Torre D, do Condomínio Residencial The Park, com área privativa de 87,19m² (64,69m² de área coberta padrão e 22,50m² de área descoberta, correspondente a 2 vagas de garagem D-13), área de uso comum de 35,216m² (conforme retificação da descrição averbada sob Av-03, de 19/08/2013), totalizando 122,406m² de área real, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 0,47902%, registrado sob a matrícula nº 86.666 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP. O imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A. (R-05 da matrícula), razão pela qual a alienação judicial recai exclusivamente sobre os direitos aquisitivos do autor/fiduciante, e não sobre a propriedade plena, nos termos da decisão de 28/09/2026, proferida em ação de extinção de condomínio (arts. 1.322 do Código Civil e 730 e 879, II, do CPC). Matrícula: nº 86.666 do Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP – Cadastro Municipal nº 2.22.00.02.0072.0138.07.03 (Av-01 da matrícula) Avaliado em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o imóvel. Valor-base dos direitos aquisitivos fixado em R\$ 115.643,00 (cento e quinze mil, seiscentos e quarenta e três reais) para o 1º pregão, conforme decisão de 28/09/2026, calculado pela subtração do saldo devedor do financiamento informado pelo Banco Bradesco S.A. em 08/07/2026 (R\$ 64.356,61)

Avaliação atualizada: R\$ 115.249,54 (cento e quinze mil, duzentos e quarenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) em 01/09/2026, pela Tabela Prática do TJSP (INPC/IPCA-15, Lei nº 14.905/24, julho/2026 a setembro/2026, memória de cálculo em anexo)

Ônus: O imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A. (contrato nº 730440-4), cuja garantia real é preservada pela alienação, que recai apenas sobre os direitos aquisitivos do autor. O saldo devedor do financiamento, que servirá de lance mínimo no 2º pregão, deve ser confirmado diretamente com o credor fiduciário antes da realização do leilão. Débitos de IPTU: a serem apresentados pelas partes.

Recursos e processos pendentes: A decisão que determinou a alienação judicial foi proferida em 28/09/2026, encontrando-se em curso o prazo recursal. Tramita, ainda, o incidente de cumprimento de sentença nº 0005110-73.2026.8.26.0032, ao qual foram remetidas as discussões sobre multas contratuais e despesas processuais, ficando a quota-parte da requerida no produto da arrematação sujeita a eventuais constrições ali determinadas (art. 886, VI, do CPC).

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da matrícula, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. A venda se realiza em caráter ad corpus, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil. **ATENÇÃO:** a presente alienação recai exclusivamente sobre os direitos aquisitivos do autor sobre o imóvel, e não sobre a propriedade plena, cabendo ao arrematante, por sua conta e risco, adotar as providências necessárias à regularização dominial perante o credor fiduciário.

CONDIÇÕES DA VENDA: será considerado arrematante, no 1º pregão, aquele que der lance igual ou superior ao valor-base dos direitos aquisitivos atualizado (R\$ 115.249,54, atualizado em 01/09/2026 pela Tabela Prática do TJSP, a reajustar na data do pregão); e, no 2º pregão, aquele que der lance igual ou superior ao saldo devedor do financiamento junto ao credor fiduciário na data do leilão, vedado o preço vil (art. 891, CPC)

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.
- Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.
- Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

PREFERÊNCIA: Assegura-se aos condôminos o direito de preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições de oferta, nos termos do art. 1.322 do Código Civil.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, serão admitidas propostas para pagamento parcelado, as quais deverão ser ofertadas diretamente no site do leiloeiro e concorrerão durante o certame de acordo com as condições estabelecidas neste edital. A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão. Havendo lance para pagamento integral à vista, este prevalecerá sobre as propostas parceladas, ainda que de maior valor, e, a partir de seu registro na plataforma, a disputa prosseguirá exclusivamente entre lances para pagamento à vista.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O parcelamento só será permitido com oferta de garantia por caução idônea.

- **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remissão.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência dos direitos aquisitivos. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização dominial perante o credor fiduciário e o Cartório de Registro de Imóveis, além de eventuais despesas de desocupação. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do bem leilado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@[valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

· Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Araçatuba/SP, 29 de setembro de 2026

Dr. Marcelo Yukio Misaka

M.M. **Juiz de Direito** da 5ª Vara Cível do Foro de Araçatuba/SP.