

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Felipe Roque Cavasso, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da 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](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

---

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO Nº** 0003463-64.2022.8.26.0038

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** MBAI Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

**EXECUTADO(s):** Deusdélia Bolito Brasileiro de Souza

**TERCEIRO(s):** José Wilson de Souza; Prefeitura Municipal de Araras/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$27.971,88 (maio/2025) - Fls. 356.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Processo nº 1510890-72.2021.8.26.0038 - Prefeitura Municipal de Araras/SP.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

---

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** DIREITOS POSSESSÓRIOS sobre UM IMÓVEL COM 242,62M<sup>2</sup> 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 165m do alinhamento predial da Rua Rio Paraná com a Rua Rio Jaguari, medindo de frente 1m em linha reta e 14,14m 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 26m do lado direito. Totalizando uma área de 242,62m<sup>2</sup>. LOCALIZAÇÃO: Estrada Fabio da Silva Prado, S/N, Parque da Cascata, Araras/SP.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 62.717 - CRI de Araras/SP.

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

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$88.387,75 (agosto/2025) - Fls. 430/439.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$92.379,06 (agosto/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://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:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II 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:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**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, remissão 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, 25 de agosto de 2026.

---

**Dr. (a) Felipe Roque Cavasso**  
Juiz (a) de Direito