

6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada (herdeira) **Vera Lucia Caldeira Seixas** (CPF 095.473.358-47), bem como do espólio do titular de domínio **Albertino Rodrigues Caldeira** (CPF 704.885.848-68), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida pela herdeira **Edna Caldeira Canha**. Processo nº **0009123-86.2024.8.26.0032**.

O Dr. **Adeilson Ferreira Negri**, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **24/07/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **27/07/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **27/07/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **17/08/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, que possuem natureza *proter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, exceto os débitos de condomínio, quando for caso.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I – Direitos hereditários sobre um lote de terreno sob nº. 01, da quadra B, situado à rua Guatemala, esquina da rua José Bezerra de Lima, do loteamento denominado “Jardim das Palmeiras” nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 12,50 metros de frente, igual medida nos fundos, por 24,00 metros da frente aos fundos, de

ambos os lados, confrontando-se e dividindo: pela frente com a referida rua Guatemala, por um lado, fazendo esquina com a rua José Bezerra de Lima, por outro lado com o lote nº2, e finalmente pelos fundos, com o lote nº 08, todos da mesma quadra. Imóvel objeto da matrícula 1.616 do CRI de Araçatuba/SP e com Cadastros Municipais sob os nºs 4.12.00.12.0006.0136.01.00 e 4.12.00.12.0006.0160.02.00.

Consta na Av.2 edificação de um prédio com 143,47 metros quadrados de área construída, sendo 102,30m². com destinação residencial, e 41,17m² com destinação comercial, o qual recebeu o nº 1.406 da rua Guatemala. Consta na Av.3 edificação de um prédio residencial com 64,06 metros quadrados de área construída, o qual recebeu o nº 1.329 da rua José Bezerra de Lima.

Segundo laudo de avaliação de fls. 164/232 trata-se de um imóvel misto, a parte comercial possui área de aproximadamente 142,85m², com dois banheiros, bar integrado, sala para jogo de sinuca e aos fundos uma cozinha pouco utilizada. A residência ao lado do bar e lanchonete, possui uma cozinha integrada com a sala de tv, dois quartos e um banheiro, com área total aproximada de 78,42m². Está localizado à Rua Guatemala, nº 1.406, esquina com a Rua José Bezerra de Lima, nº 1.329, no bairro Jardim Aclimação, Araçatuba/SP.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (agosto/2025) – R\$642.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$663.734,98. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II – Direitos hereditários sobre uma casa construída de tijolos, coberta com telhas, situada na rua Estado Unidos, nº 197, antiga rua Cuba, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, do Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno que mede 9,50 metros de frente, igual medida nos fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 218,50 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua Estados Unidos, por um lado com Carlino Nunes, por outro lado e fundos com José Moreira Gomes. Imóvel objeto da matrícula 9.626 do CRI de Araçatuba/SP e com Cadastro Municipal sob o nº 3.11.00.01.0002.0059.01.00.73.

Consta na Av.2 que a rua Cuba, atualmente é denominado a rua Estados Unidos.

Segundo laudo de avaliação de fls. 164/232, trata-se de uma residência unifamiliar e possui aproximadamente 109,11m², com 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha, sala ampla com dois ambientes, área de serviço, edícula ao fundo com cozinha, sala e 1 quarto. O imóvel está localizado à Rua Estados Unidos, nº 197, Jardim América, Araçatuba/SP.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (agosto/2025) – R\$270.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$279.140,88. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação

com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada (herdeira), o espólio do titular de domínio e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Araçatuba, 11 de maio de 2026.

Adeilson Ferreira Negri
Juiz de Direito