

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP

A **Dra. Erika Diniz**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1004379-42.2018.8.26.0161 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **SANDRA RONDINA FONTANESI GOMES**, CPF: 090.401.678-18;
- **ANITA RONDINA**, CPF: 990.142.548-49;

Executados:

- **CAMILO LELIS ARNALDI**, CPF: 008.897.988-18;
- **JOSÉ CARLOS ARNALDI**, CPF: 524.438.338-87;
- **RENATO FERNANDES TIEPPO**, CPF: 131.610.948-83;
- **ADAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ: 61.311.148/0001-31, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FRAMBOYANT**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **INÊS MARIA CACCIOLI**, CPF: 182.781.358-00, e seu cônjuge, **CLÁUDIO CACCIOLI**, CPF: 092.444.508-44 (coproprietários);
- **MÁRCIA DURANTE ARNALDI**, CPF: 801.034.808-10 (cônjuge);
- **LÚCIA BERNADETE DE MACEDO ARNALDI**, CPF: 075.102.738-38 (cônjuge);
- **IZAURA VAZ ARNALDI**, CPF: 178.388.688-90 (usufrutuária);
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL – GAEPP DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO-SP**, autos n. 0001951-23.2012.5.02.0262; 0001863-82.2012.5.02.0262; 0001846-46.2012.5.02.0262; 0002308-03.2012.5.02.0262; 0001695-77.2012.5.02.0263; 0000585-15.2013.5.02.0261; 0002034-05.2013.5.02.0262; 0122600-93.2007.5.02.0261; 0122600-93.2007.5.02.0261; 0000585-15.2013.5.02.0261
- **JUÍZO AUXILIAR DE CONCILIAÇÃO EM EXECUÇÃO DE SÃO PAULO - TRT DA 2ª REGIÃO/SP**, autos n. 0001967-74.2012.5.02.0262;

1º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **11:00hs**, e término em **09/09/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 731.973,20, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/09/2026**, às **11:01hs**, e término em **29/09/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 609.977,78, correspondente a, aproximadamente, **83,33%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal de propriedade dos executados, preservando a fração ideal dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

NUA-PROPRIEDADE SOBRE O (R.03) APARTAMENTO, Nº 41, E RESPECTIVO BOX, DE ESTACIONAMENTO Nº 07, SITUADO NA AVENIDA JOÃO RAMALHO, Nº 505, DO EDIFÍCIO FRAMBOYANT, NESTA CIDADE, CONTENDO REFERIDO APARTAMENTO, HALL DE ENTRADA, W.C., ÁREA DE SERVIÇO, DESPENSA, COPA-COZINHA, SALA, DORMITÓRIOS (3), HALL DE CIRCULAÇÃO, BANHEIRO 1, BANHEIRO 2 E SACADA, ENCERRANDO UMA ÁREA DE 158,23MS². ÁREA PRIVATIVA REAL, REFERENTE AO ESTACIONAMENTO 25,00MS², ÁREA COMUM COM AS DEMAIS UNIDADES DE 45,70MS². PERFAZENDO UMA ÁREA GLOBAL DE 228,93MS². CORRESPONDENDO-LHE A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 0,04545 OU 1/22 AVOS DA ÁREA TOTAL DO TERRENO, que o Box 7, comporta o estacionamento para dois automóveis, está situado no andar térreo do referido Edifício, que se encontra construído em terreno que assim se descreve: mede 22,50ms. de frente para a Avenida João Ramalho, esquina com a Rua Cel. Ortiz, do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 20,07ms. mais 8,30ms. onde confina com o - lote 26, da Av. João Ramalho, propriedade de Nelsina Rossini Pandolfi e s/mr. e o lote 19, Praça Presidente Vargas, nº 50 e 54, propriedade de José Novella Neto, do outro lado (esquerdo), 28,50ms. onde confina com a Rua Cel. Ortiz, e nos fundos 23,30ms. onde confina com o lote 24, da Rua Cel. Ortiz, 571. encerrando uma área de 650,85ms². está situado no lado ímpar da referida Av. João Ramalho, Classificado na PM. S. André, 05.055.025.-.

Consta do laudo de avaliação (fls. 929-960): O imóvel urbano residencial (apartamento nº 41), está localizado no "Edifício Framboyant, situado na Avenida João Ramalho nº 505, na região central do Município de Santo André / SP. Dista cerca de 1800 metros da Avenida dos Estados e 4500 metros da Rodovia Anchieta. A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por residências, comércio local, hospitais, transporte público. O Edifício Framboyant é um condomínio edilício de torre única, composto por 14 pavimentos, com 2 apartamentos por andar. O edifício é atendido por 2 elevadores e dispõe de garagem para automóveis localizada no subsolo. Entre as áreas comuns, o condomínio oferece salão de festas e espaço com churrasqueira. A segurança do condomínio é monitorada por portaria virtual. Sua idade é de aproximadamente 45 (quarenta e cinco) anos, apresentando-se aparentemente bem cuidado e bem administrado. A unidade nº 41, objeto do presente laudo de avaliação, localizada no 4º. Andar do Edifício, possui as seguintes dependências internas: sala, cozinha, 3 (três) dormitórios, dois banheiros, área de serviço, despensa e sacada. O box 7 (atual 41 e 42) comporta o estacionamento para dois automóveis. O estado de conservação e o acabamento interno foi considerado como sendo bom estado e em condições de habitabilidade.

Matrícula: 22.194 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 170-171 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta no **R.04 USUFRUTO VITALÍCIO** em favor de Izaura Vaz Arnaldi. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001951-23.2012.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.07 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001863-82.2012.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001863-82.2012.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001846-46.2012.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001967-74.2012.5.02.0262, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo - TRT da 2ª Região/SP. Consta na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001967-74.2012.5.02.0262, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo - TRT da 2ª Região/SP. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0002308-03.2012.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.13 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001695-77.2012.5.02.0263, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n.

0000585-15.2013.5.02.0261, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.15 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0002034-05.2013.5.02.0262, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.16 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0122600-93.2007.5.02.0261, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.17 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0122600-93.2007.5.02.0261, , do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. Consta na **AV.18 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000585-15.2013.5.02.0261, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região-SP. **Débitos Condominiais:** a apurar. **Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 05.055.35 (R.04); Em pesquisa realizada em 21/07/2026, **constam débitos fiscais relativos ao exercício de 2026** no valor total de R\$ 586,60. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, sendo ônus do interessado a verificação junto ao órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 709.000,00, em fevereiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 1.109.644,80, em março de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

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 próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: 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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Diadema/SP, 21 de julho de 2026.

Dra. Erika Diniz,

Juíza de Direito