

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP

O **Dr. Marcelo Yukio Misaka**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba/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: 1014152-08.2021.8.26.0032 – Execução de Título Extrajudicial

Exequentes:

- CAYO ORNELLAS, CPF: 402.828.528-32;
- WAGNER LUÍS ANDREASSA, CPF: 082.447.378-75;
- MÁRCIA MARIA AUGUSTO ANDREASSA, CPF: 136.068.618-50;

Executado: JPG INCORPORAÇÃO EIRELI, CNPJ: 07.539.423/0001-23, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE ARAÇATUBA/SP;
- J.S.P.Z CONSULTORIA EM NEGÓCIOS IMÓBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 18.859.745/0001-76, na pessoa de seu representante legal;
- MARANELO SINGLE HOME INCORPORAÇÃO LTDA – ME, CNPJ: 21.545.492/0001-70;
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal, (credora hipotecária);
- 3ª VARA DO TRABALHO DE ARAÇATUBA/SP, autos n. 0010268-24.2021.5.15.0103;
- 1ª VARA FEDERAL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP, autos n. 5002353-46.2022.4.03.6107;
- 2ª VARA FEDERAL DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP, autos n. 5002079-48.2023.4.03.6107;

1º Leilão

Início em 24/02/2025, às 11:30hs, e término em 27/02/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 333.108,64, LOTE 02 - R\$ 333.108,64, LOTE 03 - R\$ 333.108,64, LOTE - 04 R\$ 242.260,83, LOTE - 05 R\$ 242.260,83, LOTE - 06 R\$ 242.260,83, LOTE - 07 R\$ 242.260,83, LOTE - 08 R\$ 242.260,83, LOTE - 09 R\$ 242.260,83, LOTE - 10 R\$ 242.260,83, LOTE - 11 R\$ 242.260,83, LOTE - 12 R\$ 242.260,83, LOTE - 13 R\$ 242.260,83, LOTE - 14 R\$ 312.920,24, LOTE - 15 R\$ 312.920,24, LOTE - 16 R\$ 312.920,24, LOTE - 17 R\$ 312.920,24, LOTE - 18 R\$ 312.920,24, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2024.

2º Leilão

Início em 27/02/2025, às 11:31hs, e término em 20/03/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 199.865,18, LOTE 02 - R\$ 199.865,18, LOTE 03 - R\$ 199.865,18, LOTE - 04 R\$ 145.356,49, LOTE - 05 R\$ 145.356,49, LOTE - 06 R\$ 145.356,49, LOTE - 07 R\$ 145.356,49, LOTE - 08 R\$ 145.356,49, LOTE - 09 R\$ 145.356,49, LOTE - 10 R\$ 145.356,49, LOTE - 11 R\$ 145.356,49, LOTE - 12 R\$ 145.356,49, LOTE - 13 R\$ 145.356,49, LOTE - 14 R\$ 187.752,14, LOTE - 15 R\$ 187.752,14, LOTE - 16 R\$ 187.752,14, LOTE - 17 R\$ 187.752,14, LOTE - 18 R\$ 187.752,14, correspondente a 60% do valor das avaliações atualizadas.

Descrição dos Bens

Lote 01 – UM APARTAMENTO Nº 21 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO - ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 79,22 m², totalizando a área de 142,29m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,02280, com duas (02) vagas de garagem. **Avaliação:** R\$ 330.000,00, em outubro de 2024.

Lote 02 – UM APARTAMENTO Nº 61 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO - ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 79,22 m², totalizando a área de 142,29m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,02280, com duas (02) vagas de garagem. **Avaliação:** R\$ 330.000,00, em outubro de 2024.

Lote 03 – UM APARTAMENTO Nº 62 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO - ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 79,22

m², totalizando a área de 142,29m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,02280, com duas (02) vagas de garagem. **Avaliação:** R\$ 330.000,00, em outubro de 2024.

Lote 04 – UM APARTAMENTO Nº 23 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 05 – UM APARTAMENTO Nº 24 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 06 – UM APARTAMENTO Nº 25 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 07 – UM APARTAMENTO Nº 27 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 08 – UM APARTAMENTO Nº 28 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 09 – UM APARTAMENTO Nº 29 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 10 – UM APARTAMENTO Nº 48 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 11 – UM APARTAMENTO Nº 55 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 12 – UM APARTAMENTO Nº 64 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 13 – UM APARTAMENTO Nº 76 – TIPO 01 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 46,47 m² e área comum de 49,51 m², totalizando área de 95,98m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01538 com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 240.000,00, em outubro de 2024.

Lote 14 – UM APARTAMENTO Nº 31 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 60,51 m², totalizando a área de 123,58m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01981, com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em outubro de 2024.

Lote 15 – UM APARTAMENTO Nº 32 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 60,51 m², totalizando a área de 123,58m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01981, com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em outubro de 2024.

Lote 16 – UM APARTAMENTO Nº 41 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 60,51 m², totalizando a área de 123,58m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01981, com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em outubro de 2024.

Lote 17 – UM APARTAMENTO Nº 42 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 60,51 m², totalizando a área de 123,58m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01981, com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em outubro de 2024.

Lote 18 – UM APARTAMENTO Nº 51 – TIPO 02 – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL “MARANELLO SINGLE HOME”, SITUADO NA RUA GENERAL DUTRA, 430 – VL. SANTO ANTÔNIO – ARAÇATUBA-SP, o qual possui área privativa de 63,07 m² e área comum de 60,51 m², totalizando a área de 123,58m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,01981, com uma (01) vaga de garagem. **Avaliação:** R\$ 310.000,00, em outubro de 2024.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 707) As características de cada apartamento, assim como os equipamentos utilitários e de lazer/ conforto existentes na área comum encontram-se melhores descritos no descritivo realizado junto à matrícula 101.327 do CRI de Araçatuba, referente ao empreendimento em questão.

Matrícula: 101.327 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP.

ÔNUS: ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 592/593 dos autos, bem como na **AV. 73** da matrícula. Consta, na **R. 08 HIPOTECA**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ: 00.360.305.0001-04, em garantia das obrigações assumidas pela devedora **JPG INCORPORAÇÃO EIRELLI**, CNPJ: 07.539.423/0001-23. Consta, na **AV. 08 PENHORA**, derivada dos autos nº 0010268-24.2021.5.15.0103, da 3ª Vara do Trabalho de Araçatuba/SP. Consta, na **AV. 72 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 5002353-46.2022.4.03.6107, da 1ª Vara Federal de Araçatuba/SP. Consta, na **AV. 75 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 5002079-48.2023.4.03.6107, da 2ª Vara Federal de Araçatuba/SP. Consta, na **AV. 77 CONSTRUÇÃO**, do prédio residencial/edifício de apartamentos (padrão normal R-8N), que recebeu o nº 430 da Rua General Dutra com a área construída de 6.239,56m², conforme prova o Habite-se nº 565/202, expedido 13 de setembro de 2023, pela Prefeitura Municipal de 2023.

CONTRIBUINTE: 2.11.00.09.0024.0150.00.00 (em área maior); não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Débito da ação: R\$ 2.054.237,13, em outubro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

❗ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Araçatuba/SP, 19 de dezembro de 2024.

Dr. Marcelo Yukio Misaka

Juiz de Direito