

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CANANDA EDUARDA SOUZA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 442.584.588-99; **FRANCIELE NUNES ATILIO (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 437.888.838-63; e **seu marido CAIQUE EDUARDO DE SOUZA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 442.583.678-26; **CLEBER EDUARDO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 185.278.328-10; e **sua mulher LADY CAMILO DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 219.550.318-19; **bem como do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL GARDEN VILLE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.189.190/0001-68

O Dr. Marcelo Yukio Misaka, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ANA RAQUEL DAROZ DIAS** em face de **CANANDA EDUARDA SOUZA SANTOS e outros - Processo nº 1000580-87.2018.8.26.0032**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 13/10/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 13/10/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 03/11/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br, observando quanto ao valor da proposta o disposto no art. 895, I e II, do CPC, e com oferta de pelo menos 25% à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, com correção monetária. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 107.167 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 864 do Bloco 08, localizado no 6º andar, do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Garden Ville", situado na Rua Presidente João Goulart, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa de 58,56m², área comum de 13,19m², totalizando a área de 71,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,00391, vinculando-se ao apartamento uma (01) vaga para estacionamento de veículo na garagem do edifício situada na área comum do condomínio. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 10.909,43m². **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em

alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014731-12.2017.8.26.0032, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba/SP, requerida por MIEKO KIMURA contra CANANDA EDUARDA SOUZA SANTOS e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 4.21.00.06.0073.0330.01.00 (maior área).

Consta às fls.577 dos autos, o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 80.234,46 (janeiro/2026).

Consta às fls.628 dos autos, que o imóvel será levado em sua integralidade a leilão, com a anuência da credora fiduciária. O produto da arrematação atenderá, nesta ordem, o crédito fiduciário, até o limite do saldo devedor apurado na data do pagamento, e depois o crédito exequendo, restituindo-se ao executado eventual saldo.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 145.630,58 (cento e quarenta e cinco mil seiscentos e trinta reais e cinquenta e oito centavos) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Araçatuba, 31 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Yukio Misaka
Juiz de Direito