2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE VINHEDO - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **CARLOS ROBERTO JOSÉ,** CPF n° 216.676.678-15, a coproprietária **APARECIDA TESTA JOSÉ**, RG n° 8.177.572-SSP/SP e demais interessados**,** expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, requerido por **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA,** CNPJ n° 52.361.961/0001-25 **– Processo nº 0000794-53.2001.8.26.0659.**

A **Dra. ÉRICA MIDORI SANADA,** Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 02/12/2026 às 13:00 horas e se encerrará dia 07/12/2026 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção. Não havendo lance igual ou superior à importância acima, seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 07/12/2026 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 27/01/2027 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)**, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) sobre a **unidade autônoma** constituída pelo terreno designado **Lote n.º 01**, da **Quadra 95**, da **Estância Recreativa Esporte Clube Banespa**, situado na raças, situado no Município de Vinhedo, descrito a seguir: mede 48,92 metros de frente, em três segmentos, sendo um em linha reta de 27,22 metros de frente para a Rua Ponta Grossa, outro em linha curva de 7,59 metros na confluência dessa rua com a rua 62, e o último em linha reta de 14,11 metros de frente para a rua 62; pelo lado direito de quem da Rua Ponta Grossa olha para o imóvel mede da frente aos fundos 48,66 metros em dois seguimentos de 3,00 metros e 45,66 metros, onde confronta com o lote nº 2; e do lado esquerdo mede 56,19 metros, confrontando com os lotes n.ºs 10,11 e 12, fechando nos fundos em zero, encerrando a **área de 1.266,70 metros quadrados**, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1.818 avos nas áreas comuns do condomínio. **Conforme avaliação de fls. 631/691:** durante a vistoria do imóvel, quanto ao lote 01, constatou-se edificada uma residência principal, com 418,60 m² de área total construída, sendo pavimento térreo (garagem) com 110.00 m², primeiro pavimento com 110.00 m², pavimento superior com 110.00 m², coberta com 180.00 m², melhor descrito na avaliação. **MATRÍCULA nº 26.296 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo/SP**. **Av.2** - Penhora, proc. n° 0000794-53.2001.8.26.0659, movida pelo Condomínio Exequente. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL** n° 05.095.001. **Débitos de IPTU:** R$ 253.793,49 (duzentos e

cinquenta e três mil setecentos e noventa e três reais e quarenta e nove centavos), conforme pesquisa realizada em 19/10/2026. **Obs.** 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 as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 2.040.701,35. Fração Ideal de 50% (objeto do leilão): R$ 1.020.350,68, agosto/2021, conforme fls. 631/691. **Avaliação Atualizada (50%): R$ 1.340,483,03** (um milhão, trezentos e quarenta mil, quatrocentos e oitenta e três reais e três centavos), **Novembro/2026.**

Valor do Débito Processual – R$ 1.528.351,89 (um milhão, quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), junho/2025, fls.1966/1967.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **Obs.** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão,

proposta por valor que não seja inferior a 60% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC). ***Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º *do CPC.***

Remição ou acordo: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (artigo 826, do Código de Processo Civil). Na hipótese de acordo ou remição **após a realização da alienação**, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% pelo trabalho realizado. (Art. 7º, 3º Resolução CNJ n° 236/2016)"

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Vinhedo, 03/11/2026.

Dra. ÉRICA MIDORI SANADA
Juíza de Direito