

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTES(S)**

Processo Digital nº: **0001218-44.2025.8.26.0404**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença – Extinção**  
Exequente: **Andréia Aparecida da Silva**  
Executado: **Luis Alexandre Caldana**

**EDITAL DE LEILÃO – PRAÇA ÚNICA DO(S) BEM(NS) ABAIXO DESCRITO(S), CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(A)(S) PARTE(S); EVENTUAL(IS) COPROPRIETÁRIO(S); EVENTUAL(IS) TITULAR(ES) DE USUFRUTO, USO; EVENTUAL(IS) CREDOR(ES) PIGNORATÍCIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA; EVENTUAL(IS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) E/OU VENDEDOR(ES); EVENTUAL(IS) CÔNJUGE(S) E/OU HERDEIRO(S) DESSE(S).**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ** da **1ª Vara Cível da Comarca de Orlandia/SP**, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Cumprimento de sentença – Extinção** ajuizada por **Andréia Aparecida da Silva** contra **Luis Alexandre Caldana - Processo nº 0001218-44.2025.8.26.0404** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**CLÁUSULA 1ª: DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia.

**Parágrafo Único:** A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**CLÁUSULA 2ª: DO MEIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO** – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**Parágrafo Único: DO PERÍODO DA PRAÇA ÚNICA:** A praça terá início em **04/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **20/05/2026**, às **14:00** horas.

**CLÁUSULA 3ª: DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr. Júlio Abdo Costa Calil, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 813.

**CLÁUSULA 4ª: DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** - Na praça única, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#).

**CLÁUSULA 5ª: DAS PROPOSTAS PARCELADAS** – Em consonância ao estabelecido no artigo 895 do CPC, o arrematante interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito:

**I:** Até o início da praça única, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#), em relação ao(s) bem(ns) do ANEXO I, sendo que a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas) e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas iguais e sucessivas, cuja integralização o adquirente terá direito àquele bem, com a expedição a

seu favor da Carta de Alienação e/ou do Mandado de Entrega, tudo antecedido da necessária lavratura do Auto correspondente (artigo 880, § 2º do CPC).

**§1º:** Em havendo interesse na posse imediata, o arrematante deverá se ater à parte final do § 1º, do art. 895, CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**§2º:** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**§3º:** As parcelas devem ser de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**§4º:** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

**§5º:** 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

**§6º:** A proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão.

**§7º:** Se o leilão tiver um lance a vista, as propostas parceladas não serão apreciadas.

**§8º:** Se o leilão tiver um lance a vista, posteriormente, não serão aceitos lances parcelados.

**§9º:** Em caso de aceite da proposta parcelada, compete exclusivamente ao arrematante a emissão das guias e a comprovação dos pagamentos mensais no processo.

**§10º:** A proposta obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, da decisão judicial, ou das circunstâncias do caso.

**I:** Caso o proponente não cumpra a proposta ofertada estará sujeito as penalidades legais, e àquelas que o(a) MM. Juiz(a) entender cabível, como a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o proponente ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**§11º:** Deixa de ser obrigatória a proposta se, antes do aceite pelo(a) MM. Juiz(a), chegar ao conhecimento de Vossa Excelência a retratação do proponente.

**§12º:** As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o recebimento das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial, mas o deixa obrigado a cumpri-las, caso sejam aceitas.

**CLÁUSULA 6ª: DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**Parágrafo Único:** Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 16 3514-2040) ou e-mail ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)).

**CLÁUSULA 7ª: DOS DÉBITOS** – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, CTN), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, inclusive os de alienação fiduciária.

**Parágrafo Único:** Os débitos de responsabilidade do arrematante, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária, via de regra, deverão ser quitados de forma integral, sem direito a parcelamento, imediatamente após a expedição da carta de arrematação, ou da ordem de entrega, ou do mandado de imissão na posse, sob pena de ser cobrado judicialmente pelo credor do caso, salvo se o credor concordar expressamente em receber parcelado.

**I:** Para quitar os débitos previstos nessa cláusula o arrematante deve procurar diretamente o credor do caso.

**CLÁUSULA 8ª: DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se incluirá no valor do lance.

**§1º:** Nos casos de bem indivisível, sendo exercido o direito de preferência por um dos condôminos, pelo cônjuge ou outro interessado, o percentual da comissão incidirá sobre o valor do lance total e não apenas sobre o valor da cota não pertencente ao arrematante, afinal tais interessados concorrem em iguais condições com os demais.

**§2º:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

**CLÁUSULA 9ª: DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, sob pena de se desfazer a arrematação.

**§1º:** Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por *e-mail* ([tjsp@calilleiloes.com.br](mailto:tjsp@calilleiloes.com.br)), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação, sem prejuízo de outros documentos necessários.

**§2º:** Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo de aplicação da sanção prevista do Artigo 897 do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA 10: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS)** - A responsabilidade para a transferência do bem para o seu nome é inteiramente do arrematante, inclusive com despesas e/ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s).

**§1º:** O interessado em arrematar o(s) bem(ns) é responsável por diligenciar a fim de averiguar as condições físicas e jurídicas que o(s) bem(ns) possui(em), inclusive, (s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns), não podendo alegar qualquer desconhecimento posterior a arrematação.

**§2º:** O arrematante deve diligenciar para confirmar o(s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns) após a arrematação, a fim de, se desejar, fazer uso do direito previsto no artigo 903, § 5º, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que após a confecção do edital podem ocorrer novas penhoras/gravames sobre o(s) bem(ns), que culminará na preclusão para o arrematante caso não seja(m) questionada(s) a tempo.

**§3º:** Se o bem estiver em depósito, a partir da expedição da ordem entrega do bem os custos de permanência, manutenção e preservação do bem serão do arrematante, inclusive eventuais diárias.

**§4º:** No ato da retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)). Sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao leiloeiro que será encaminhada ao MM. Juiz, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes. Não será aceita qualquer reclamação do arrematante com relação à irregularidade e/ou divergência do(s) bem(ns) arrematado(s) após a retirada do(s) mesmo(s).

**§5º:** Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante, ou seu procurador, deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial o respectivo "Mandado de Entrega do Bem" e então apresentá-lo ao Órgão responsável pelo registro do bem, recolhendo as custas extrajudiciais pertinentes (DETRAN, ANAC, Capitania, etc).

**§6º:** As despesas de transferência do bem arrematado, tais como emolumentos cartoriais, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e/ou taxas relativas à transferência de veículos nos órgãos de trânsito competentes, correrão por conta do arrematante.

**CLÁUSULA 11: DOS INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS** – Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

**CLÁUSULA 12: DOS APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS** – Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

**Parágrafo Único:** Processo principal 1002814-80.2024.8.26.0404.

**CLÁUSULA 13: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, e dos respectivos patronos, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**§1º:** Este edital será publicado no Portal <http://www.calilleiloes.com.br>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

**§2º:** Se o(a) ré(u)/executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

**CLÁUSULA 14** – As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

**CLÁUSULA 15** – Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

## **ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)**

**1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1 - IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 10.345 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE ORLÂNDIA/SP, CORRESPONDETE AO LOTE 06 DA QUADRA 07:** Uma gleba de terras, sem benfeitoria, neste município e comarca de Orlândia, com a área de 97.574,259 metros quadrados, encravada na FAZENDA SÃO JOÃO,

compreendida dentro do seguinte roteiro perimétrico: tem início no marco 07, localizado na divisa com o Loteamento São João, a uma distância de 151,500 metros do cruzamento do eixo da Avenida Vinte e Um com o eixo da Rua Vinte e Seis, medidos sobre o rumo de 13° 05' 12" NE, pelo eixo da Avenida Vinte e Um; daí segue pela divisa do Jardim São João, sobre o rumo de 76° 54' 48" SE e por uma distância de 210,00 metros vai ao marco 08; daí segue sobre o rumo de 13° 05' 12" SW e por uma distância de 20,506 metros, vai ao marco 09; daí segue sobre o rumo de 51° 10' 38" NE e por uma distância de 118,620 metros vai ao marco 04-A; daí segue sobre o rumo de 44° 09' 07" NE e por uma distância de 32,600 metros vai ao marco 04; daí segue sobre o rumo de 13° 05' 12" NE e por uma distância de 235,723 metros vai ao marco 05; daí segue sobre o rumo de 76° 54' 48" NW e por uma distância de 300,000 metros vai ao marco 06; daí segue sobre o rumo de 13° 05' 12" SW e por uma distância de 336,500 metros vai ao marco 07, início do perímetro, confrontando, do marco 07 ao marco 09 com o Loteamento Jardim São João, do marco 09 ao marco 04-A com Guerino Cechini, do marco 04-A ao marco 04 com Oswaldo Ribeiro de Mendonça e do marco 04 ao marco 07 com Anna Guilhermina Amaral Pinheiro de Almeida Faldini e outros. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 605 093 314 234-4, área total de 1.310,50,51 ha., fração mínima parcelamento 3,0 ha.

**MAIS ESPECIFICAMENTE: IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAVESSA 19, nº 2.284, JARDIM DR. JÚLIO BUCCI, CEP 14620-000, ORLÂNDIA/SP, LOTE 06, QUADRA 07.**

**1.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 1**

**R.01-10.345:** desapropriação do imóvel em favor do Município de Orllândia.

**AV.02-10.345:** Urbanização.

**R.03-10.345:** transmissão do imóvel por doação à Cia. Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP.

**AV.06-10.345:** construção do Conjunto Habitacional "Jardim Dr. Júlio Bucci", com 298 unidades residenciais.

**1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

O referido imóvel não foi desmembrado da matrícula que deu origem ao loteamento.

Em 31/03/2026, o oficial de justiça constatou um imóvel residencial situado nesta cidade de Orllândia no endereço acima, terreno de medidas 9,60 metros na frente e nos fundos por x 17,75 metros da frente aos fundos, toda em piso de cimento queimado, dividida em garagem com portão basculante de ferro e portãozinho social; 01 cozinha; 02 quartos, closet, sala, banheiro, lavanderia, corredor lateral, quintal cimentado; telhas em partes de cerâmica e partes tipo "brasilite".

**1.IV – Valor da avaliação do bem aos 31/03/2026:** R\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

**1.V – Valor da avaliação do bem atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$175.769,99 (cento e setenta e cinco mil setecentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos).

**1.VI – Valor de 60% da avaliação do bem atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$105.461,99 (cento e cinco mil quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e nove centavos).

**1.VII – Lance Mínimo aceito da praça única:** R\$105.461,99 (cento e cinco mil quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e nove centavos).

**1.VIII – Localização do(s) bem(ns):** Travessa 19, 2284, Jardim Dr. Júlio Bucci, CEP 14620-000, Orllândia – SP.

**1.IX – Depositário(a):** Luis Alexandre Caldana.

**NADA MAIS.**

Dado e passado nesta cidade, aos 17 de abril de 2026.

**JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ**

Juiz de Direito