



**JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE ARARAQUARA SP  
LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Processo nº. 1014070-25.2022.8.26.0037

Eu, Regina Teixeira Dória, Oficiala de Justiça infra-assinado, venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar o presente laudo de avaliação do (s) bem (s) penhorado (s) em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais requerida por Condomínio Vitta Ipê Branco contra José Carlos Firmino de Araújo, bem(s) este (s) devidamente descrito (s) e caracterizado (s), avaliação esta que realizei, na falta de outros recursos técnicos, utilizando-me de método comparativo, consistente em apurar o preço médio no mercado, resultando no seguinte:

**- Apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento ou 1º andar, do bloco B, da Torre 1 do condomínio "Vitta Ipê Branco", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com um área real total de 88,713 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa; 21,863 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790 metros quadrados de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%. Matrícula do imóvel, número 145.948 do Primeiro Cartório de Registro de Registro de Imóveis de Araraquara-SP. Apartamento com dois quartos, 01 banheiro, sala e cozinha. Avaliado em R\$ 170.000,00 ( Cento e setenta mil reais ).**

Nesses termos, encerro o presente laudo, pronto a prestar quaisquer esclarecimentos a Vossa Excelência a respeito de eventual obscuridade, que possa existir.

Dado e passado nesta cidade e Comarca de Araraquara – SP, aos 10 de outubro de 2024.

REGINA TEIXEIRA DÓRIA  
Oficiala de Justiça  
Matrícula 308.494

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI #EXTERNO.RESTRITO 23/07/2025  
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 85553886868.9 GRP: 24 BAURU UN.OPER.: 21008  
 NOME MUTUARIO: JOSE CARLOS FIRMINO DE ARAUJO CPF/CGC: 043.361.504-43  
 END.: R BENTO RAMALHO MACHADO 622 AP11BLBT1 JD RES PARAISO SP 14.804.018  
 PZO: 360 PZR: 292 RCR: 2220 RGE: 707 STC: 805 PROD: 1243 Taxa Juros nominal Anual : 06,5000 SITUACAO: 063 117 132 156 238  
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 06,6971

DT. ESCRITURA	: 28/07/2017	SD 10/07/2025	:	137.408,84
PRESTACAO DE	: 10/07/2025	IND.PRO-RATA...	:	1,000687381427
ENCARGO	:	SD 23/07/2025	:	137.503,30
FGTS	: 963,91	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	44,65-
TOTAL	: 963,91	JUROS DIARIOS	:	322,75
ATRASO QTDE	: 000	DIVIDA TOTAL	:	137.781,44
PERIODO	:			
ENCARGO ATRASO	: 0,00			
MORA + MULTA	: 0,00			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 0,04			
TOTAL ATRASO	: 0,04			
Valor (TP022)...	: 0,00	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP025)...	: 0,00	QUOTA.....	:	97,49%
GARANTIA ATUAL	: 141.327,73			

USUARIO: c080080 SIACI - SI PRODUCAO 23/07/2025 - 10:45:45



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014070-25.2022.8.26.0037**  
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas  
 Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Vitta Ipê Branco**  
 Executado: **José Carlos Firmino de Araujo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE**

Vistos.

Leilão dos direitos: Os direitos sobre o imóvel, que correspondem a **R\$ 32.147,84**. O valor é encontrado mediante operação de subtração: do valor de mercado do bem (avaliação pág. 182), subtrai-se o saldo devedor atual para quitar a operação financeira (informação pelo credor fiduciário: pág. 283)).

Datas para leilão eletrônico (art. 882, *caput* do CPC): início em 27/10/2025 e encerramento em 17/11/2025 às 14:00 horas.

Lance mínimo: Não será admitido lance inferior a 50% dos direitos levados a leilão (art. 891, parágrafo único, do CPC). A atualização observará a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Pagamento à vista: por depósito judicial, será feito em até 24 horas (art. 892, *caput*, do CPC) e é preferencial em relação ao parcelamento (art. 895, §7º, do CPC).

Pagamento parcelado: deve constar de proposta escrita com mínimo 25% do lance à vista e o restante no máximo em trinta parcelas, indicando prazo e indexador de correção monetária. Em caso de móveis, depende de caução idônea, e, se de imóveis, hipoteca sobre os mesmos. Em caso de inadimplência, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela não paga com as demais vincendas e o exequente pode pedir resolução da arrematação (art. 895 do CPC).

Leiloeiro: Guilherme Toporoski (site: [www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)). A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º da Resolução nº 236/2016/CNJ), a ser paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Presidirá o leilão em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Em caso de atos que impliquem no cancelamento do leilão (ex.: pagamento) depois de adotadas providências pelo leiloeiro (ex.: divulgação), as despesas que tiver deverão ser



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ressarcidas (Agravo de Instrumento 2004622-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2023), e serão definidas em decisão oportuna, avaliando de quem é a responsabilidade, a depender do fato.

Edital: Deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886 do CPC (destacando-se eventuais ônus: inciso VI) e a publicação deverá se realizar no sítio eletrônico do leiloeiro (descrito acima) com antecedência mínima de cinco dias da data do início do leilão (art. 887, § 1º e § 2º). Editais de leilões de imóveis ou automóveis devem ser publicados na imprensa (art. 887, § 5º).

Cadastro: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances serão oferecidos diretamente no sistema da gestora e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Vistorias e responsabilidades: Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, ao cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns), cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando datas para visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografias para inserção no portal, a fim de que interessados tenham conhecimento das características. A alienação se fará no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Sub-rogação: O arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com o qual deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato. Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas condominiais – Insurgência contra a decisão que determinou que a alienação dos direitos que o devedor tem sobre o imóvel gerador do débito ocorrerá por meio de leilão eletrônico, consignando que o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com quem deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato – Venda judicial determinada para satisfação do crédito do condomínio – Produto da arrematação que cabe ao exequente, até o limite do crédito exequendo – Precedentes – Informações quanto ao fato de que o eventual arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante que deverá constar do edital – Negado provimento, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022886-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª. Vara Cível; Data



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 04/04/2024).

**Débitos fiscais e tributários:** Caso existentes, até a arrematação não serão de responsabilidade de arrematante (a partir de então, sim), mas sub-rogam-se no respectivo preço da alienação (art. 130, parágrafo único do CTN; art. 908, §1º do CPC; Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação").

**Cientificações:** O cartório providenciará as cientificações conforme art. 889, I a VIII, do CPC, e também cumprirá as disposições do Comunicado Conjunto nº 690/2017 (DJE 12.04.2017, pág. 3) e do art. 38 das NSCGJ-SP. O(a) gestor(a) também realizará as cientificações cabíveis.

**Intimação:** A intimação da parte executada se fará pela imprensa, ou carta se não tiver advogado nos autos, conforme art. 889, I do CPC. Se não constar dos autos seu endereço atual ou não for encontrado no endereço constante do processo, a intimação dar-se-á por meio do próprio edital.

Para o caso de ser necessária expedição de carta (sem advogado), após o recolhimento dos emolumentos ou diligências, que deverá ocorrer em dez dias úteis, providencie-se intimação da parte executada.

Int.

Araraquara, 25 de agosto de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA