



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

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002722-13.2016.8.26.0045**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Sociedade Amigos do Loteamento Aruja Country Club**  
 Executado: **Angela Tambelini**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ANGELA TAMBELINI, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por SOCIEDADE AMIGOS DO LOTEAMENTO ARUJA COUNTRY CLUB em face de ANGELA TAMBELINI, PROCESSO Nº 0002722-13.2016.8.26.0045**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de Arujá, Estado de São Paulo, Dr(a). GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for, intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE 001 - Um lote de terreno sob nº 20 (vinte) da quadra 28 (vinte e oito), do loteamento denominado "Arujá Country Clube", situado no Bairro de Caputera, distrito e município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel/SP, o qual mede 16,25 metros de frente para a Alameda das Quaresmeiras, 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando de quem do terreno olha para a Alameda, à direita com o lote 19 e à esquerda com o lote 21, e 7,22 metros nos fundos, confrontando com um jardim, encerrando uma área de 293,25m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e três metros e vinte e cinco decímetros quadrados. Matrícula nº 16.018 do 1ª CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 16.018, conforme Av.05 (25/03/2020) e Av.06 (27/01/2021) averbação para constar penhora exequenda. Av.07 (15/02/2021) averbação para constar indisponibilidade dos bens de Angela Tambelini, Processo nº 01532006719925020053 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, 2ª Vara do Tribunal Regional do Trabalho do Estado de São Paulo. Av.08 (29/12/2021) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Caroline Francisca Schimith, Processo nº 0153200-67.1992.5.02.0053 da 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 228.148,50 (janeiro de 2023 - fls. 223). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 258.977,13 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. VISITAÇÃO: Não há visitação. LOTE 002 - Um lote de terreno sob nº 21 (vinte e um) da quadra 28 (vinte e oito), do loteamento denominado "Arujá Country Clube",



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

**COMARCA DE ARUJÁ**

**FORO DE ARUJÁ**

**1ª VARA**

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

situado no Bairro de Caputera, distrito e município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel/SP, o qual mede 16,25 metros de frente para a Alameda das Quaresmeiras, 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando de quem do terreno olha para a Alameda, à direita com o lote 20 e à esquerda com o lote 22, e 7,22 metros nos fundos, confrontando com um jardim, encerrando uma área de 293,25m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e três metros e vinte e cinco décimos quadrados. Matrícula nº 16.019 do 1ª CRI de Santa Isabel/SP. ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 16.019, conforme Av.05 (25/03/2020) e Av.06 (27/01/2021) averbação para constar penhora exequenda. Av.07 (15/02/2021) averbação para constar indisponibilidade dos bens de Angela Tambelini, Processo nº 01532006719925020053 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, 2ª Vara do Tribunal Regional do Trabalho do Estado de São Paulo. Av.08 (29/12/2021) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Caroline Francisca Schimith, Processo nº 0153200-67.1992.5.02.0053 da 53ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 228.148,50 (janeiro de 2023 - fls. 223). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 258.977,13 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. VISITAÇÃO: Não há visitação. OBS<sup>1</sup>: Conforme Decisão de fls. 429 dos autos, consta penhora no rosto dos autos oriunda do processo 0001039- 57.2024.8.26.0045 da 1ª Vara Cível da Comarca de Arujá/SP, no valor de R\$ 58.868,23 (Setembro/2025) em favor de Alves e Lisboa Advogados Associados ME. OBS<sup>2</sup>: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Arujá ante a ausência do número de contribuinte nas matrículas dos imóveis. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 517.954,26 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 717.282,45 (março/2021 - Fls. 186-193). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 03/04/2026 às 14h00min, e termina em 06/04/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 06/04/2026 às 14h01min, e termina em 27/04/2026 às 14h00min. 5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). 7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a



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

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalezuk.com.br. Para participar acesse [www.portalezuk.com.br](http://www.portalezuk.com.br). 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalezuk.com.br](http://portalezuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso



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

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Fica a executada ANGELA TAMBELINI, seu cônjuge se casada for, os credores CAROLINE FRANCISCA SCHIMITH, seu cônjuge se casada for, ALVES E LISBOA ADVOGADOS ASSOCIADOS ME, na pessoa de seu representante legal, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 28/08/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Remição da execução:** O(a)(s) executado(a)(s) pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC). **Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Arujá, aos 18 de fevereiro de 2026.

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