



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

#### DADOS DO PROCESSO

**JUÍZA:** CAROLINA NOBREGA ZAMATARO  
**PROCESSO N.º:** [0002651-38.2011.8.26.0416](#) - Inventário (Inventário e Partilha)  
**VARA:** 1ª Vara Judicial  
**COMARCA:** Panorama do Estado de São Paulo

**LITISATIV.:** SUELI ARBID ZANATTI (CPF/MF 049.423.448-24), ALI MITHAWE ARBID (CPF/MF 065.651.238-53), TAMINI ARBID (CPF/MF 004.988.718-19), INVENTARIANTE: GENI ARBID (CPF/MF 926.231.078-15), GIULIANO ARBID (CPF/MF 097.655.998-62), JEAN CARLO ARBID (CPF/MF 288.737.868-63), NAGELA MICHELY ARBID (CPF/MF 286.595.298-39), ADEL ARBID JUNIOR (CPF/MF 354.088.508-03), ZAID ARBID (CPF/MF 208.245.721-49) por meio de seus representantes legais; ESPOLIO DE ALIA ARBID - REPRESENTANTE: LUZIMAR ARBID LUZ (CPF/MF 727.422.169-87), ABLA ARBID por meio de seus representantes legais;

**AUTHERANÇA:** ESPÓLIO DE ZAUKAN ALI ARBID por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPI PAULISTA. PROCESSO N.º 0002079-53.2009.8.26.0416/01 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Panorama do Estado de São Paulo.

#### DESCRIÇÃO DO BEM

**IMÓVEL:** **02 (DOIS) LOTES DE TERRENOS**, situados na cidade e distrito, município de PANORAMA, comarca de Dracena, identificados como lotes nºs 13 e 14 da quadra 33, e estão compreendidos dentro dos seguintes limites e confrontações: "LOTE Nº 13 DA QUADRA Nº 33, com a área de 468,00 metros quadrados, medindo de frente 13,00 metros para a Rua D. Aquino Corrêa (antiga Rua Dois), tendo nos fundos a largura de 13,00 metros, onde confronta com o lote nº 04; de um lado mede 36,00 metros, confrontando com o lote nº 14; de outro lado mede 36,00 metros para o lote nº 12, onde existe construída uma casa residencial de madeira, coberta de telhas francesas; - LOTE Nº 14 DA QUADRA Nº 33, com a área de 468,00 metros quadrados, medindo de frente 13,00 metros para a Rua D. Aquino Corrêa (antiga Rua Dois), tendo nos fundos a largura de 13,00 metros, confrontando com o lote nº 03; de um lado mede 36,00 metros para o lote nº 13; e de outro lado mede 36,00 metros para o lote nº 15, onde existe construído um barracão de madeira, coberto com telhas francesas."  
**TRANSCRIÇÃO Nº 8.877 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA TUPI PAULISTA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consiste em dois lotes de 468,00m<sup>2</sup> cada, totalizando 936,00m<sup>2</sup>. No lote 13 (treze) há uma construção não terminada de aproximadamente 9,00 metros por 28,00 metros quadrados totalizando uma área de 252,00 m<sup>2</sup>, onde os tijolos se encontram já danificados pela ação do tempo sem contrapiso sem cobertura. No lote 14 (quatorze) há uma construção residencial de alvenaria, que segundo a prefeitura municipal, cadastro 00018100, de 113,71 m<sup>2</sup>, sendo 2 quartos, duas salas e uma área de laje, uma cozinha e um banheiro de forro. Piso cerâmico antigo já desgastado, janelas de ferro, e portas de madeira. Na frente da casa há uma árvore frutífera, e um canteiro com horta e flores. Um muro fecha a frente.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Aurora Francisco de Camargo, 519 - Centro, Panorama - SP, 17980-000.

- ONUS:** Não foi possível realizar a consulta de **DÉBITOS FISCAIS** junto a **PREFEITURA MUNICIPAL DE TUPI PAULISTA**. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0002079-53.2009.8.26.0416/01 em tramite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Panorama do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 34.053,69 (trinta e quatro mil, cinquenta e três reais e sessenta e nove centavos) em 24 de fevereiro de 2023 (fls. 684-687). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.221.351,78 (um milhão, duzentos e vinte e um mil, trezentos e cinquenta e um reais e setenta e oito centavos)** em junho/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 20/07/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 23/07/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 13/08/2026 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).
- LEILOEIRO:** LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:  
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;  
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da

Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

**PARCELAMENTO:**

**1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

**2ª Praça:** até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

**CONDIÇÕES DO SISTEMA**

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.

- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 10 de junho de 2026.

**CAROLINA NOBREGA ZAMATARO**

Juíza de Direito