

## 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **CAIO ANDRADE OLIVEIRA**, representado por **ENIZIA APARECIDA ANDRADE DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.029.046-78; **LEONARDO ANDRADE DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.444.796-36; **MARIA FERREIRA DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 258.516.898-03; **SANDRA REGINA OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.603.268-80; **ZILDA MARIA FERREIRA DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 116.151.198-92; **FLÁVIO GUEDES DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 259.561.988-85; **bem como seus cônjuges, se casados forem.**

**A Dra. Cinara Palhares**, MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Liquidação por Arbitramento** ajuizada por **CAIO ANDRADE OLIVEIRA e outros** em face de **MARIA FERREIRA DE OLIVEIRA e outros - Processo nº 0026483-95.2022.8.26.0002 (Principal nº 1035240-95.2021.8.26.0002) – Controle nº 1530/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 18/10/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/10/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 21/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/11/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos

de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DO LANCE PARCELADO** – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelado, deverá efetuarlo em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40% da arrematação, em até 24 horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, e as demais parcelas no valor 30% da arrematação, em 30 e 60 dias, contados a partir do pagamento da primeira parcela. As parcelas serão atualizadas monetariamente pela tabela do TJ/SP.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta (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, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS/PARCELAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 63.550 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO /SP - IMÓVEL:** Terreno situado na Rus 3, lote 13-B da quadra 05, do Jardim Tupy, no Bairro Guavirutuba, 320 Subdistrito-Capela do Socorro, com a área total de 130 m2, medindo 6,50 m de frente, da frente aos fundos= de ambos os

lados, mede 20 m e aos fundos mede 6,50 m, distando-se 80,12 m da Viela, lado direito de quem dessa Viela Be dirige para o imóvel, confrontando pelo lado direito com o lote 14-A, do lado esquerdo com o lote 13-A, e aos fundos com parte dos lotes 4-A e 4-8. **Consta na Av.5 desta matrícula** que a Rua Três denomina-se atualmente Rua Bocaina de Minas. **Consta na Av.7 desta matrícula** que sobre o terreno desta matrícula foi construído um prédio que recebeu o nº 249 com a área construída de 35m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 165.009.0068. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 525.700,00 (quinhentos e vinte e cinco mil e setecentos reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 20 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Cinara Palhares**  
**Juíza de Direito**