

## Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado e depositário PEDRO TERRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 862.289.948-91; **bem como sua mulher MARLENE NOLETO SOARES TERRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.991.998-36; e **dos coproprietários NILTON TERRA ou NILTON TERRA DE OLIVEIRA ou MILTON TERRA DE OLIVEIRA**; e **sua mulher MARIA LUCIA DA SILVA TERRA**; **ALFREDINA TERRA ou ALFREDINA TERRA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.484.888-19; **APARECIDO FELISBERTO BARROSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 589.887.938-20; e **sua mulher MARINA APARECIDA DE BRITO BARROSO ou MARINA APARECIDA TERRA DE OLIVEIRA ou MARINA TERRA DE OLIVEIRA ou MARINA APARECIDA DE BRITO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.985.158-96; e **da proprietária direta FABRICA DE PATRIMONIO DO SENHOR BOM JESUS DA PARÓQUIA DE MONTE AZUL PAULISTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.336.195/0016-60.

**O Dr. Ayman Ramadan**, MM. Juíza de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que 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 **Ação de Execução Fiscal** ajuizada por **PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE AZUL PAULISTA** em face de **PEDRO TERRA - Processo nº 0001115-67.2010.8.26.0370 – Controle nº 39/2010**, 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). Cumpra 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 28/03/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 31/03/2025 às 11:00 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 31/03/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 23/04/2025 às 11:00 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 atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, do CPC, a da coproprietária alheia a execução terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para

participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto: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 o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - 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 título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada 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 ou 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: DIREITO ÚTIL DA PARTE IDEAL 12,50% DA MATRÍCULA Nº 6771 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA/SP - IMÓVEL:** Um terreno foreiro, situado nesta cidade e Comarca de Monte Azul Paulista, à Rua Moreira Cezar, lado ímpar, que mede: 10,00 metros de frente e fundos; 20,00

metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando: pela frente com a Rua Moreira Cezar; de um lado com Pedro Lemo; do outro lado com Pedro Terra, sua mulher e outros; e nos fundos com Eduardo Urrutia; perfazendo dito terreno uma área total de 200,00 metros quadrados, estando situado à 10,00 metros de distância da esquina da Rua Moreira Cezar com a Travessa Augusto Neves. **Consta na Av.01 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0500121-40.2014.8.26.0370, em trâmite na Vara Única de Monte Azul Paulista/SP, requerida por MUNICIPIO DE MONTE AZUL PAULISTA contra PEDRO TERRA, foi penhorado 25% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0501276-54.2009.8.26.0370, em trâmite na Vara Única de Monte Azul Paulista/SP, requerida por SERVIÇO AUTONOMO DE ÁGUA E ESGOTO E MEIO AMBIENTE DE MONTE AZUL PAULISTA contra PEDRO TERRA, foi penhorado 12,50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Valor da Avaliação 12,50% do Imóvel: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para abril de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.108 no valor de R\$ 640.505,92 (julho/2024).

Monte Azul Paulista, 26 de novembro de 2024.

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

---

**Dr. Ayman Ramadan**  
**Juiz de Direito**