

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **MARCIO ALEXANDRE BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 067.942.608-67; **bem como sua cônjuge se casado for; dos coproprietários MAYARA CRISTINA PIROZZI BAPTISTA CASALI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.643.848-57; e **seu marido ANTONIO CASALI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 797.249.068-68; **HELDER SAVIO BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.432.518-65; e **sua mulher YARA APARECIDA VARELLA BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.259.008-17; **CARLA CRISTIANI BAPTISTA CAMPISANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.061.201-41; e **seu marido ANTONIO CARLOS CAMPISANO; DIEGO JUAN BAPTISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.797.758-49; e **seu cônjuge, se casada for.**

**O Dr. Cristiano Canezin Barbosa**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **RAPHAEL VERONEZ BAPTISTA** em face de **MARCIO ALEXANDRE BAPTISTA - Processo nº 0015469-46.2011.8.26.0408 – Controle nº 1897/2011**, 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 10/02/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 13/02/2025 às 14:00 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 13/02/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 06/03/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa por cento) do valor da avaliação.

**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 **90% (noventa 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).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpre informar que o percentual de 2º leilão consta 90%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários**

**MAYARA CRISTINA PIROZZI BAPTISTA CASALI (20%); HELDER SAVIO BAPTISTA (20%); CARLA CRISTIANI BAPTISTA CAMPISANO (20%); e CARLA CRISTIANI BAPTISTA CAMPISANO (20%).** 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](mailto: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.

**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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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 9.285 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AGUDOS/SP - IMÓVEL:** Uma casa residencial, de alvenaria, coberta de telhas, sob nº 444, com frente para a Rua Joaquim Rondina, com a área construída de 188,75m<sup>2</sup>, situada nesta cidade, município e comarca de Agudos, com o seu respectivo lote de terreno urbano, de formato regular, desdobrado de área maior, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: 16,37m (dezesseis metros e trinta e sete centímetros) pela frente, confrontando com a Rua João Rondina; 16,37m (dezesseis metros e trinta e sete centímetros), pelos fundos, confrontando com o lote de cadastro sob nº 01-45-09 de propriedade de Maria Aparecida Rondina Venturini, com a casa sob nº 656 com frente para a Avenida da Sebastiana Leite; 22,00m (vinte e dois metros) pelo lado direito de quem da Rua Joaquim Rondina olha para o imóvel, confrontando com o imóvel nº 434 da Rua Joaquim Rondina, de propriedade de

Jesus Baptista e outros, e outros cadastrado sob nº 01-45-21; e por fim 22,00m (vinte e dois metros) pelo lado esquerdo de quem da Rua Joaquim Rondina olha para o imóvel, confrontando com o imóvel nº 460, com frente para a Rua Joaquim Rondina, cadastrado pela Prefeitura Municipal sob nº 01-45-11, de propriedade de Dionisio Santana, encerrando o polígono uma área de 360,14m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros e catorze centímetros quadrados). **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Alimentos, Processo nº 408.01.2011.019760-5, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Ourinhos/SP, requerida por RAPHAEL VERONEZ BAPTISTA contra MARCIO ALEXANDRE BAPTISTA. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda de 20% do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 01.45.10.**

**Consta às fls. 594 e 597 dos autos** que o imóvel está localizado na Rua Joaquim Rondina nº 444, Centro, Agudos/SP; bem como, a existência de uma casa residencial de alvenaria, com aproximadamente 188,75 m.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 435.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação conf. Fls. 691 no valor de R\$ 364.911,36 (novembro/2024).

**Consta na certidão às fls. 249 dos autos** que a penhora foi deferida sobre a fração ideal de 20% do imóvel, entretanto, o leilão será realizado sobre a sua integralidade, resguardando a cota parte dos coproprietários.

Ourinhos, 28 de novembro de 2024.

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

---

**Dr. Cristiano Canezin Barbosa**  
**Juiz de Direito**