

### **3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **das partes CELIA REGINA GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.861.468-58; **CÉSAR AUGUSTO GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 161.344.688-86; **CIBELE REGINA GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 161.344.718-36; **DE PAULA E ASSOCIADOS SC LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.482.190/0001-73; **MARIA DA SILVA**; **JOSE NERES SOBRINHO**; **JOSÉ INALDO DA SILVA NERIS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.056.588-93; **DIRCE ESMERALDA NERIS DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.921.588-70.

**A Dra. Débora Thaís de Melo**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel 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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **DE PAULA E ASSOCIADOS SC LTDA** em face de **MARIA DA SILVA e outros - Processo nº 0264690-60.1991.8.26.0005**, 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 14/02/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/02/2025 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 17/02/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/03/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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 subrogados 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 subrogados 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.

**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 (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 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: MATRÍCULA Nº 191.147 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Uma casa e seu terreno situados na Rua Cembira, antiga Rua "A", sem número, lote 37 da quadra 29 do 1º Loteamento da Vila Curuçá, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 11,00m de frente; do lado direito, 38,10m; do esquerdo 38,60m, e, nos fundos 11,00m, com a área de 422,00m<sup>2</sup>, confinando de ambos os lados e fundos com a transmitente ou sucessores.

**Contribuinte nº 112.663.0013-8.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (09/12/2024).

**Consta às fls.141 dos autos,** tendo em vista o acordo feito em audiência, ficou determinado que o produtor da alienação cabe aos autores 55% e aos réus 45%.

**Consta às fls.622 dos autos,** uma área construída de em torno de 130m<sup>2</sup>, casa 01: com sala, 02 dormitórios, cozinha, banheiro, lavanderia. Casa 02: 01 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia e uma terceira casa.

**Consta às fls.827 dos autos,** o contrato particular de compromisso de venda e compra, firmado entre os promitentes vendedores: BRAZ TRILLO GOMES e sua MULHER DEA STRIANO GOMES e os promitente compradores DE PAULA & ASSOCIADOS S/C LTDA.

**Consta às fls.829 dos autos,** a certidão de óbito do promitente vendedor do imóvel.

**Consta às fls.926 dos autos,** o processo de inventário dos promitentes vendedores encontra-se encerrado.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 239.000,00 (duzentos e trinta e nove mil reais) para dezembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

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

---

**Dra. Débora Thaís de Melo**  
**Juíza de Direito**