

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **DAYANE CHRISTIAN SARUBBI DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 195.645.828-06; **bem como do exequente e coproprietário RODRIGO CESAR DE FREITAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 304.834.868-92; e do **CONDOMÍNIO COLINA VERDE**.

**O Dr. Sergio Augusto Fochesato**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/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 **RODRIGO CESAR DE FREITAS** em face de **DAYANE CHRISTIAN SARUBBI DE FREITAS- Processo nº 0003156-11.2022.8.26.0362 (Principal - 1004463-17.2021.8.26.0362) - Controle nº 1674/2021**, 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). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 18/02/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/02/2025 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 21/02/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 14/03/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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).

**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. 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.

**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, 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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

**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 judicial nos autos, que ficará disponível no site do gestor ou 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), no Código de Processo Civil 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 35.322 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, DO TIPO 2 dormitórios, com área privativa construída de 41,41 m<sup>2</sup>, área privativa em porcentagem 0,541% área comum em porcentagem 0,448%, localizada na ALAMEDA 2, SOB N.101, com área privativa de terre- no em porcentagem 0,256% e área comum em porcentagem 0,191%, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "COLINA VERDE", situado nesta cidade e comarca, e o terreno identificado por uma gleba de terras, com área de 77.979,11 11 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>, , no imóvel denominado SÃO JOSÉ DO ITACOLOMY, situado no perímetro urbano desta cidade, iniciando a descrição no marco 3; daí segue em linha reta, medindo 215,23 metros, confrontando com a Quadra E, com a Rua João Batista Rangel (Danduca) e com a Quadra A do loteamento Jardim Cristina, até marco 4; daí deflete a esquerda segue em reta, medindo 132,00 metros, confrontando com José Cristino Filho, até o marco 5; daí deflete a direita e segue em linha reta, medindo 46,18 metros, confrontando com remanescente 1 do proprietário, até o marco 6; daí deflete a direita e segue em linha medindo 50,00 metros, confrontando com o remanescente 1 do proprietário, até o marco 7; daí deflete a esquerda e segue em linha reta, medindo 52,00 metros confrontando com remanescente 1 do proprietário, até o marco 8; daí deflete a direita linha reta, medindo 20,00 metros confrontando com remanescente 1 do proprietário até marco

9, daí deflete a esquerda e segue em linha reta, medindo 52,00 metros, confrontando com remanescente do proprietário, até o marco 10; daí deflete a e segue em linha reta, medindo 20,00 metros, confrontando com remanescente 1 do proprietário, até marco dar deflete a esquerda em linha reta, medindo 52,00 metros, confrontando com remanescente 1 do proprietário, até o marco 12; daí deflete a direita e segue em linha reta, medindo 20,00 metros, confrontando com remanescente 1 do proprietário, até o marco 13; daí deflete a esquerda e segue em três segmentos de retas, medindo 20,00 m 12,16m+ 20,00m, confrontando com remanescente 1 do proprietário até o marco 14; daí deflete a esquerda e segue em linha reta, medindo 310,00 metros até o marco 2, daí deflete a esquerda e segue acompanhando a curva de nível, medindo 251,36 metros até o marco 3, início desta descrição. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o Condomínio Residencial "Colina Verde localiza-se com frente para a Rua João Batista Rangel, nº 220. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10067103420228260362, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerida por CONDOMINIO RESIDENCIAL COLINA VERDE contra DAYANE CHRISTIAN SARUBBI DE FREITAS, foi penhorado 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00038576920228260362, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu/SP, requerida por I.R. AVANZI MADEIREIRA contra DAYANE CHRISTIAN SARUBBI DE FREITAS, foi penhorado 50% do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Cadastro Prefeitura IC-SE.31.03.04.021.000 (conf. av. 04).**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito nesta ação conf. Fls. 265/271 no valor de R\$ 40.664,90 (dezembro/2024).

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Mogi-Guaçu, aos 16 de janeiro de 2025.

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

---

**Dr. Sergio Augusto Fochesato**  
**Juiz de Direito**