

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **CLEITON MOURA DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 308.329.688-62; **bem como do cedente COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.865.597/0001-09. **O Dr. Luciano José Forster Junior**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/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 **Procedimento Comum Cível** que move **REGINA APARECIDA FELIX DOS SANTOS** em face de **CLEITON MOURA DOS SANTOS - Processo nº 1002234-78.2021.8.26.0073 - Controle nº 745/2021**, 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 Código de Processo Civil, 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. 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 26/08/2022 às 11:00 h** e se encerrará **dia 29/08/2022 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 29/08/2022 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 19/09/2022 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **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 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 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 ao 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: CESSÃO DOS DIREITOS DO IMÓVEL: (descrição conf. Laudo de avaliação fls. 50/51).** Um imóvel residencial com mais ou menos oitenta metros quadrados, construída de tijolos e coberta de telhas com seu respectivo quintal (ampliada recentemente), localizado nesta cidade na rua Abdala Haspani, 56, bairro Camargo em Avaré, edificada no lote 07 da Quadra E do Conjunto Habitacional Camargo, com área territorial de 186,00 metros quadrados, cadastro municipal 4.590.007.000, constituída de sala, cozinha, 02 quartos (estes com forro de PVC branco), lavanderia (sem forro), cobertura em telhas Eternit com mais ou menos 40,00 metros quadrados na frente do imóvel que serve como garagem e área de churrasqueira com pia de inox, água encanada. **Consta às fls. 51** que nos fundos do imóvel existe ainda uma edificação de uma cozinha e uma suite (quarto e banheiro) na altura de laje com mais ou menos 28,00 metros quadrados (não finalizados) e construção de muro nas laterais do imóvel e nos fundos (finalizado). Todas estas benfeitorias inclusive a da descrição inicial do bem não constam do cadastro municipal que tem como área edificada apenas 39,56 metros quadrados. Consta ainda, que o imóvel foi financiado em 300 parcelas, estando pagas 90 parcelas, restando a pagar 210 parcelas no valor total de R\$ 187,84. **Consta às fls. 12/17** Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda e Outras Avneças em que são partes COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU (cedente promitente) e CLEITON MOURA DOS SANTOS e Outra (cessionários). **Incrição 4.590.007.000, Código do imóvel nº 0044718.** Consta no site da Prefeitura de Avaré/SP débitos tributários no valor total de R\$ 620,91 (26/01/2022). **Valor da Avaliação do Imóvel R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais) para outubro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Avaré, 12 de julho de 2022.

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

---

**Dr. Luciano José Forster Junior**  
**Juiz de Direito**