

## Vara Única do Foro da Comarca de Aguaí/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **RICARDO ROSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 096.934.678-68; e **sua mulher MARÍLIA ESMERALDA BIAZZO SIMON ROSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 156.998.838-27; **VANIA MARIA ROSA MEIRELLES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 196.981.788-72; e **seu marido JOSÉ NILTON VASCONCELLOS MEIRELLES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.128.648-15; **LEONIDAS ROSA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 096.934.598-49; e **sua mulher JANICE KLAVA ROSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 599.838.508-00; **ANGELA MARIA ROSA SILVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 076.315.038-00; **CARLOS PACHECO SILVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 118.982.088-91; **ANA MARIA ROSA MACHADO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.574.588-38; **EDUARDO ROSA MACHADO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 191.812.838-30; **GUILHERME ROSA MACHADO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 221.313.048-54; e **sua mulher BEATRIZ SASTRE CABEZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 282.076.388-00. **O Dr. Guilherme Souza Lima Azevedo**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Aguaí/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 **RICARDO ROSA e outra** em face de **VANIA MARIA ROSA MEIRELLES e outros - Processo nº 0000292-27.2023.8.26.0083 (Principal nº 1000160-55.2020.8.26.0083) – Controle nº 106/2020**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **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 visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 10/06/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 13/06/2024 às 15:00 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 13/06/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 04/07/2024 às 15:00 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** – O condômino terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, conforme art. 1322, caput, do CC. **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](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 a parte 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 será enviada por e-mail. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. **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 Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da parte 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 4.523 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AGUAÍ/SP - IMÓVEL:** Remanescente de uma área de terras, identificada por Gleba Nº 01 (um), situada em zona urbana, neste município e comarca de Aguaí-SP. Descrição: contém a área superficial de 83.284,84m<sup>2</sup> (oitenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro décimos quadrados) ou 8,33 hectares ou ainda 3,44 alqueires, delimitado por um polígono irregular, com divisas bem definidas por cercas e córrego, com seu início no vértice nº 1A (um A), junto ao alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes e Área expropriada (matrícula no 3.752 Aguaí); daí segue pelo alinhamento da Rua Eleodoro Mateus de Moraes com rumo magnético de 15°05'41" NE com a distância de 64,64m (sessenta e quatro metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice nº 02 (dois), confrontando com a referida Rua; daí segue com rumo magnético de 79°16'56" NE com a distância de 21,57 (vinte e um metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice nº 03 (três), confrontando com a Rua Carolina F. Silveira; daí segue com rumo magnético de 30°51'44" NE com a distância de 31,97m (trinta e um metros e noventa e sete centímetros) até o vértice nº 04 (quatro), confrontando pelo muro com Alex C. E. da Silva e Vladimir J. Tesch; daí segue com rumo magnético de 28°46'43" NE com a distância de 31,57m (trinta e um metros cinquenta e sete centímetros) até o vértice nº 05 (cinco), confrontando por muro com Luiz Tonetti da Silva, daí segue com rumo magnético de 25°20'03" NE com a distância de 7,49m (dezessete metros e quarenta e nove centímetros) até o vértice nº 06 (seis), confrontando com a Rua Armando Varzoni; daí segue com rumo magnético de 26°20'44" NE com a distância de 47,30m (quarenta e sete metros e trinta centímetros) até o vértice nº 07 (sete); daí segue com rumo magnético de 69°44'15" NE com a distância de 51,05m (cinquenta e um metros e cinco centímetros) até o vértice nº 08 (oito), confrontando por cercas com o Município de Aguaí; daí segue pelo alinhamento da Rua Francisco Alves, com rumo magnético de 14°10'50" NE com a distância de 149,39m (cento e quarenta e nove metros e trinta e nove centímetros) até o vértice nº 09 (nove), confrontando com a referida Rua; daí segue pelo Córrego Maria Júlia, no sentido contrário ao das águas, com rumo magnético de 72°05'14" SW com a distância de 14,22m

(catorze metros e vinte e dois centímetros) até o vértice nº 10 (dez); daí segue com rumo magnético de 62°16'55" SW com a distância de 95,53m (noventa e cinco metros e cinquenta e três centímetros) até o vértice nº 11 (onze); daí segue com rumo magnético de 76°05'38" SW com a distância de 84,00m (oitenta e quatro metros) até o vértice nº 12 (doze); daí segue com rumo magnético de 66°33'04" SW com a distância de 44,93m (quarenta e quatro metros e noventa e três centímetros) até o vértice nº 13 (treze); daí segue com rumo magnético de 59°16'22" SW com a distância de 116,26m (cento e dezesseis metros e vinte e seis centímetros) até o vértice nº 14 (catorze); daí segue com rumo magnético de 85°17'30" SW com a distância de 46,69m (quarenta e seis metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice nº 15 (quinze); daí segue com rumo magnético de 84°22'47" SW com a distância de 38,03m (trinta e oito metros e três centímetros) até o vértice nº 16 (dezesseis), confrontando pelo Córrego Maria Júlia com o Município de Aguai; daí segue paralelo ao eixo dos trilhos da Ferrovia, equidistante 15,00m (quinze), com rumo magnético de 25°07'03" SW com a distância de 137,13m (cento e trinta e sete metros e treze centímetros) até o vértice nº 17 (dezessete), localizado na altura do quilômetro 122 + 244,00m (duzentos e quarenta e quatro metros); daí segue com rumo magnético de 32°04'26" SE com a distância de 26,70m (vinte e seis metros e setenta centímetros) até o vértice nº 17A (dezessete A); daí segue com rumo magnético de 13°23'36" SW com a distância de 3,00m (três metros) até o vértice nº 18 (dezoito); confrontando do vértice nº 16 (dezesseis) até o vértice nº 18 (dezoito), por cercas com a FEPASA- Ferrovias Paulista S/A; daí segue com rumo magnético de 66°42'30" SE com a distância de 30,35m (trinta metros e trinta e cinco centímetros) até o vértice nº 19 (dezenove); daí segue com rumo magnético de 70°07'34" SE com a distância de 32,61m (trinta e dois metros e sessenta e um centímetros) até o vértice nº 20 (vinte); daí segue com rumo magnético de 09°21'56" SW com a distância de 35,69m (trinta e cinco metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice nº 21A (vinte e um A), confrontando por cercas com Nelson Borges Dias e outros; daí segue com rumo magnético de 84°48'47" NE com a distância de 215,11m (duzentos e quinze metros e onze centímetros) até o vértice nº 1A (um A), onde teve início a presente descrição, confrontando com Área expropriada (matrícula no 3.752 Aguai), possuindo as seguintes benfeitorias: uma casa sede com seis cômodos, forrados e ladrilhados, com duas áreas; outra casa para empregado, com cinco cômodos, ambas de tijolos e telhas; uma tulha de tijolos; um chiqueiro, uma granja composta de três galpões, uma casinha pinteiro, curral de tábuas, um ranchão, dois cômodos para despejo. **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1000160-55.2020.8.26.0083, em trâmite na Vara Única de Aguai/SP, requerida por LEONIDAS ROSA JUNIOR e outros contra RICARDO ROSA, foi hipotecado judicialmente 20% do imóvel desta matrícula. **INCRA nº 619.019.006.610-5 (Conf.Av.02)**. Consta as fls.585-594 dos autos que o imóvel possui as seguintes benfeitorias: residência principal de 204,64m<sup>2</sup>; área com dois apartamentos 64,35m<sup>2</sup>; área com um apartamento 16,07m<sup>2</sup>; escritório 23,44m<sup>2</sup>; residência caseiro 61,42m<sup>2</sup>; depósitos 222,55m<sup>2</sup>; piscina 138,11m<sup>2</sup>; e silo 114,05m<sup>2</sup>. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.170.000,00 (três milhões cento e setenta mil reais) para março de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta Apelação Cível nº 1000160-55.2020.8.26.0083, pendente de julgamento definitivo.

Aguai, 07 de maio de 2024.

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

---

**Dr. Guilherme Souza Lima Azevedo**  
**Juiz de Direito**