

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mairiporã/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário J. A. P. G.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 896.435.XXX-XX; **bem como sua mulher A. A. M. G.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 128.359.XXX-XX.

O Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mairiporã/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 **B. I. S.A. (credor hipotecário)** em face de **J. A. P. G. - Processo nº 0001559-16.2021.8.26.0338 (Principal nº 1002743-58.2019.8.26.0338)**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 14:30 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 24/09/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 15/10/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos 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 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 o mesmo ser analisado 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, 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 DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 17.581 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP - IMÓVEL: Lote 16 da Quadra "A" do loteamento denominado "Parque Petrópolis Paulista - 8ª Secção", no bairro São Pedro, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 10,00 m de frente para a Alameda E. New York; 58,00 m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 17; 48,50 m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 15; e 29,00 m em dois segmentos nos fundos, onde confronta com a Alameda Estadual do Colorado, encerrando uma área total de 1.000,70 m2. **Consta na Av.05 desta matrícula que 1)** o loteamento "Paque Petrópolis Paulista 8ª Secção", passou a denominar-se "Suiça da Cantareira". **2)** que a Al. Estado de New York passou a denominar-se Alameda Lugano. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO INDUSVAL S.A. **Consta na Av.12 e 13 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 05210116.** Consta as fls.816-819 dos autos que na Prefeitura de Mairiporã/SP débitos tributários no valor de R\$

87.791,50 (10/09/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 219.800,81 (duzentos e dezenove mil e oitocentos reais e oitenta e um centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 17.582 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP - IMÓVEL: Lote 17 da Quadra A do loteamento denominado "Parque Petrópolis Paulista - 8ª Secção", no bairro São Pedro, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 15,00 m de frente para a Alameda Estado de New York; 54,50 m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 18; 58,00 m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 16; e 25,00 m nos fundos, onde confronta com a Alameda Estado do Colorado, encerrando uma área total de 1.090,00 m². **Consta na Av.05 desta matrícula que 1)** o loteamento "Paque Petrópolis Paulista 8ª Secção", passou a denominar-se "Suíça da Cantareira". **2)** que a Al. Estado de New York passou a denominar-se Alameda Lugano. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO INDUSVAL S.A. **Consta na Av.12 e 13 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 0419788.** Consta as fls.820-823 dos autos que na Prefeitura de Mairiporã/SP débitos tributários no valor de R\$ 95.411,64 (10/09/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 239.582,88 (duzentos e trinta e nove mil quinhentos e oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 17.584 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP - IMÓVEL: Lote 19 da Quadra "A" do loteamento denominado "Parque Petrópolis Paulista - 8ª Secção", no bairro São Pedro, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, medindo 25,00 m de frente para a Alameda Estadual de New York; 52,00 m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com os lotes 20 e 21; 55,50 m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 18; e os fundos são formados por duas linhas, uma com 15,00 m com a Alameda Estadual do Colorado e outra em curva, confrontando com o balão de retorno da Alameda Estadual do Colorado, encerrando uma área total de 1.270,00 m². **Consta na Av.05 desta matrícula que 1)** o loteamento "Parque Petrópolis Paulista 8ª Secção", passou a denominar-se "Suíça da Cantareira". **2)** que a Al. Estado de New York passou a denominar-se Alameda Lugano. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO INDUSVAL S.A. **Consta na Av.12 e 13 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 0419800.** Consta as fls.824-827 dos autos que na Prefeitura de Mairiporã/SP débitos tributários no valor de R\$ 110.037,97 (10/09/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 279.147,03 (duzentos e setenta e nove mil cento e quarenta e sete reais e três centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 04: MATRÍCULA Nº 26.039 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano designado por Lote nº 21 (vinte e um unificado), da Quadra "A", do loteamento denominado "Suíça da Cantareira" (antes denominado Parque Petrópolis Paulista - 8ª Secção), situado no Bairro de São Pedro, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, assim descrito: Mede 25,00 metros de frente para o Balão de Retorno da Alameda Estado do Colorado, em curva interna. Seguindo pelo lado direito do imóvel, de quem do referido Balão de Retorno olha, mede 52,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 19. Em seguida, vira e segue o alinhamento da Alameda Lugano, medindo mais 10,00 metros. Em seguida, vira à esquerda por uma linha de 43,00 metros, confrontando com o lote nº 22. Virando em seguida à direita e segue por uma linha de 6,00 metros, confrontando com o lote nº 23. A seguir, vira à esquerda por uma linha de 35,00 metros, confrontando com Benjamin Rodrigues da Cunha. A seguir, vira à esquerda e segue por uma linha de 0 metros, confrontando com área de sistema, até encostar no citado Balão de Retorno, encerrando uma área total de 2.157,00 m² (dois mil, cento e cinquenta e sete

metros quadrados). **Consta na Av.05 e 06 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 0419826.** Consta as fls.828-931 dos autos que na Prefeitura de Mairiporã/SP débitos tributários no valor de R\$ 180.965,84 (10/09/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 472.571,74 (quatrocentos e setenta e dois mil quinhentos e setenta e um reais e setenta e quatro centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.1159 no valor de R\$ 72.723,42 (agosto/2026).

Mairiporã, 07 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito