

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taboão da Serra/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **REGINALDO BERTOCCI FONTES**, inscrito no CPF/MF sob nº 007.958.978-20; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do interessado CONDOMINIO RURAL JARDIM IOLANDA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº CNPJ74.322.991/0001-65.

O Dr. Luiz Henrique Lorey, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taboão da Serra/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 Execução de Título Extrajudicial** ajuizado por **RONALDO MARTINEZ e Outra (titulares do domínio)** em face de **REGINALDO BERTOCCI FONTES - Processo nº 1002283-68.2018.8.26.0609 – Controle nº 775/2018**, 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 28/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 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 31/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 22/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 MM. 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 DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 11.403 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TABOÃO DA SERRA/SP - IMÓVEL: O Lote nº 79, da Quadra D, do Jardim Iolanda, no Bairro das Oliveiras, sítio denominado Estância Maria Antonieta, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 77,39 metros de frente para a Alameda Júpter, sendo parte em reta e parte em curva; do lado direito de quem do imóvel olha para a alameda mede 66,00 metros em reta ligeiramente oblíqua e confronta com o lote nº 80; do lado esquerdo mede 44,00 metros e confronta com o lote nº 81; nos fundos fecha em zero; com a área total de 1.921,00 metros quadrados, localizado no lado esquerdo de quem da Alameda Júpter segue em direção à Estrada São Paulo à Itapeperica.

Inscrição nº 362326341870001000001 - Código nº 0033699. Consta às fls. 2161 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 157.121,56 (fevereiro/2026)

Consta às fls. 1.770 e 1.773 do laudo de avaliação que o imóvel situa-se à Alameda Jupiter nº 79 - Jardim Iolanda, Taboão da Serra/SP, bem como que no terreno retro descrito, existe

edificado, imóvel de característica residencial com área construída total de 583,07 m, e que o imóvel está localizado no condomínio Iolanda.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.800.000,00 (Dois milhões e oitocentos mil reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 734.039,60 (março/2025).

Consta às fls. 2197/2205 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de instrumento, o qual foi negado provimento e encontra-se pendente de trânsito em julgado.

Taboão da Serra, 27 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luiz Henrique Lorey
Juiz de Direito