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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **PEC II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL MIRANTE SPE LTDA,** CNPJ nº 24.622.464/0001-06; **bem como da credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ nº 00.360.305/0001-04; **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL REAL MIRANTE**, **e da FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SUZANO.**

O Dr. Márcio Luigi Teixeira Pinto, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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 Provisório de Sentença** ajuizado por **LEONARDO ROZENDO BRAGA** em face de **PEC II - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL MIRANTE SPE LTDA - Processo nº 0000513-90.2023.8.26.0606,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será leiloado no estado físico e de conservação em que se encontra, sem garantia, incumbindo aos interessados a prévia verificação das condições do local.

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 18/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/01/2027 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 22/01/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/02/2027 às 15:00 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o bem até a data da arrematação serão sub-rogados no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, assim como os débitos condominiais de natureza *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do CPC. Ficarão a cargo do arrematante os demais débitos eventualmente pendentes sobre o bem,

bem como as despesas com a transmissão da propriedade, tais como ITBI, custas, emolumentos e registro da carta de arrematação.

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), com oferta inicial de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo restante em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP e garantidas por hipoteca sobre o próprio bem. As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado 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 boleto que será enviado 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, 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: IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 71.418 DO 2º CRI DE SUZANO/SP:(descrição conforme Av. 09). Começa no vértice "1" de coordenadas N=73.394.701,4671 e E=367.942,5015 situado no alinhamento predial da Rua Brasil para Cristo e tem amarração na esquina formada com a Rua Jeca Tatu numa distância de 63,58ms, confrontando com a Rua Brasil Para Cristo, daí segue no segmento de reta (1-2) no azimute 84°33'19", e 46,97ms, até o vértice "2" de coordenadas N=73.394705,9242 e E=367.989,2640 confrontando com a Rua Brasil Para Cristo, de propriedade da Prefeitura Municipal de Suzano; daí deflete à direita e segue no segmento de reta (2-3) no azimute 148°29'42" e 59,14ms, até o vértice "3", de coordenadas N=7.394.655,5039 e E=368.020,1675 confrontando com Área Pública "D" de propriedade da Prefeitura Municipal de Suzano, Inscrição Cadastral nº

18.060.001, Matrícula n° 59.452 desta Serventia; daí deflete a direita e segue no segmento de reta (3-4) no azimute 235°00'53" e 26,27ms, até o vértice "4" de coordenadas N=7.394.640,4410 e E=367.998,6436; daí deflete à esquerda e segue no segmento de reta (4-5) no azimute 224°03'53" e 5,12ms, até o vértice "5" de coordenadas N=7.394.636,7646 e E=367.995,0853; daí deflete à esquerda e segue no segmento de reta (5-6) no azimute 126°11'50" e 0,60ms, até o vértice "6" de coordenadas N=7.394.636,4085 e E=367.995,5719, confrontando desde o vértice "3" com o Lote 01, Quadra 17 do Loteamento Jardim Cacique, da possuidora Claudia Pereira dos Santos, Inscrição Cadastral n° 18.060.002, Matrícula n° 35.696 desta Serventia; daí deflete à direita e segue no segmento de reta (6-7) no azimute 235°05'54" e 1,58ms, até o vértice "7" de coordenadas N=7.394.635,5056 e E=367.994,2777, confrontando com o Lote 02, Quadra 17 do Loteamento Jardim Cacique, da possuidora Marinete Feitoza dos Santos, Inscrição Cadastral n° 18.060.003, Matrícula n° 9.609 desta Serventia; daí deflete à esquerda no segmento de reta (7-8) no azimute 235°05'25" e 6,75ms até o vértice "8" de coordenadas N=7.394.631,6440 e E=367.988,7442, confrontando com o Lote 03 da Quadra 17 do Loteamento Jardim Cacique, do possuidor Cícero Francisco de Sousa Silva, Inscrição Cadastral n° 18.060.004, Matrícula n° 10.267 desta Serventia; daí deflete à direita e segue no segmento de reta (8-9) no azimute 235°06'30" e 7,83ms até o vértice "9" de coordenadas N=7.394.627,1650 e E=367.982,3217, confrontando com o Lote 04 da Quadra 17 do Loteamento Jardim Cacique da possuidora Shirley Mieko Ishihara, Inscrição Cadastral n° 18.060.005 e Matrícula n° 24.760 desta Serventia; daí deflete à direita e segue no segmento de reta (9-10) no azimute 331°02'18" e 24,31 até o vértice "10" de coordenadas N=7.394.648,4313 e E=367.970,5522 confrontando com o imóvel da possuidora Maria Chaves Pereira, transcrição n° 7.587 em área maior do 1° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP; daí deflete à direita e segue no segmento de reta (10-11) no azimute 331°02'23" e 2,66ms até o vértice "11" de coordenadas N=7.394.650,7618 e E=367.969,2625; daí deflete à esquerda e segue no segmento de reta (11-12) no azimute 241°04'31" e 1,40ms até o vértice "12" de coordenadas N=7.394.650,0867 e E=367.968,0408, daí deflete à direita e segue no segmento de reta (12-13) no azimute 326°30'52" e 11,25ms até o vértice "13" de coordenadas N=7.394.659,4705 e E=367.961,8332, confrontando desde o vértice "10" com Rua Germano Fiamini de propriedade da Prefeitura Municipal de Suzano; daí deflete à esquerda e segue no segmento de reta (13-14) no azimute 326°30'51" e 23,26ms até o vértice "14" de coordenadas N=7.394.678,8672 e E=367.949,0017, confrontando com o imóvel do possuidor Arlindo Gomes Torres, Inscrição Cadastral n° 18.066.024, Transcrição n° 7.587 em área maior do 1° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP; daí deflete à direita e segue no azimute 342°13'58" e 19,47ms até o vértice "15" de coordenadas N=7.394.697,4103 e E=367.943,0599, daí deflete à direita e segue no segmento de reta (15-1) no azimute 352°09'46" e 4,10ms, confrontando desde o vértice "14" com a propriedade de Cesar dos Passos, Inscrição Cadastral n° 18.060.022, Matrícula n° 61.577 desta Serventia, até o vértice "1", início da presente descrição, fechando seu perímetro de 240,70ms e encerrando a área de 3.392,87m2." (V.V. R$ 537.229,24 proporcional).

ÔNUS/GRAVAMES: Av.7 – Regime de Afetação: o empreendimento está submetido ao regime de afetação **Av.8:** Termo de Compromisso nº 002 com a Prefeitura de Suzano, para a execução e manutenção de praça (Área Pública "D", matrícula 59.452). **R.11 –** HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal. **Av.12.** INDISPONIBILIDADE, processo 1007242-52.2022.8.26.0606. **Av.13.** INDISPONIBILIDADE, processo 0005139-02.2023.8.26.0606. **Av.15.** PENHORA EXEQUENDA. **Av.16.** INDISPONIBILIDADE, processo 1001612-50.2023.5.02.0492. **Av.17.** PENHORA, processo 0005358-05.2022.8.26.0606, 3º Ofício do Foro Central da Comarca de Suzano-SP. **Av.19.** PENHORA, processo 1004861-71.2022.8.26.0606, Vara do Juizado Especial Cível do Foro Central da Comarca de Suzano-SP. **Av.20.** Distribuição da Ação de Procedimento Comum Cível (Rescisão/Resolução), processo 1027765-74.2024.8.26.0005, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista, Comarca de São Paulo-SP. **Av.21 –** Constrição: impede registros relativos às unidades autônomas e a comercialização delas. Proc. 0002745-75.2023.8.26.0606, 4ª Vara Cível de

Suzano-SP. **Av.22.** PENHORA, processo 1009145-25.2022.8.26.0606, 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Suzano-SP. **Av.23.** PENHORA, processo 0006127-76.2023.8.26.0606, 4ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano-SP. **Av.24.** PENHORA, processo 0002745-75.2023.8.26.0606, 4ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano-SP. **Av.25.** PENHORA, processo 0005761-03.2024.8.26.0606, 1º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Suzano-SP. **Av.26.** PENHORA, processo 0003737-36.2023.8.26.0606. **Av.27.** PENHORA, processo 0003508-76.2023.8.26.0606, 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Suzano-SP.

OBSERVAÇÕES: Imóvel situado na Rua Brasil para Cristo, Jardim Cacique, Suzano/SP, com área de terreno de 3.100,00 m (fls. 235).

DÉBITOS: Tributários: (Contribuinte nº 18.66.022. Av.10) Constam às fls. 292/302 que sobre o imóvel recaem débitos tributários no valor total de R$ 74.193,89. **Exequendo:** R$ 136.692,12, atualizado até julho/2026 (Fls.298).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 1.292.000,00 (Um milhão e duzentos e noventa e dois mil reais) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 06 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Márcio Luigi Teixeira Pinto
Juiz de Direito