

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **I. DE S. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 251.818.XXX-XX; **R. S. DE F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.505.XXX-XX; **S. DE S. F. G.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 324.728.XXX-XX; e **V. DE S. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 219.574.XXX-XX; **bem como seus cônjuges, se casados forem.**

O Dr. Marcelo Soares Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **S. DE S. F. G. e outra** em face de **I. DE S. F. e outra - Processo nº 1004693-96.2024.8.26.0445**, 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 24/07/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 27/07/2026 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 27/07/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 17/08/2026 às 11:00 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.

DA PREFERÊNCIA - O condômino 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 por meio 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, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação, 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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 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. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 13.368 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINDAMONHANGABA/SP - IMÓVEL: Lote de terreno nº 02 da quadra 39, do loteamento denominado Jardim Regina, situado nesta cidade, no bairro do Atanázio, lote esse com frente para a rua 04 onde mede 10,00 m (dez metros); nos fundos, dividindo com o lote 30 da mesma quadra, mede 10,00 m (dez metros); à direita, dividindo com o lote 01 da mesma quadra, mede 30,00 m (trinta metros) e, à esquerda, dividindo com o lote 03 da mesma quadra, mede 30,00 m (trinta metros), encerrando a área de 300,00 m². **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel faz frente para a atual Rua Geraldo de Freitas Andrade, antiga Rua Quatro (04). **Consta no Laudo de Avaliação** que se trata de prédio Residencial nº 700, com área edificada no Lote nº 02, com área construída de cerca de 51,80m². Prédio térreo, contendo uma construção inacabada e com muitas avarias, sendo: 02(dois) dormitórios, 01(uma) sala, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro e quintal.

Contribuinte nº SE151614029000. Consta no site da Prefeitura de Pindamonhangaba/SP débitos tributários no valor de R\$ 1.824,54 (junho/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Pindamonhangaba, 23 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Soares Mendes
Juiz de Direito