

Vara Única Cível do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ANTÔNIO SÉRGIO LEAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.866.888-28; **e seu cônjuge SOLANGE CRISTINA SARTORI LEAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 132.205.048-17; **bem como dos coproprietários MARIANA SARTORI LEAL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 384.440.988-25; **FERNANDO PEZAN FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 573.535.738-72; **seu cônjuge CÁSSIA APARECIDA ZINSLY PEZAN (credores hipotecários)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 275.930.658-55; **e DENISE PEZAN (credora hipotecária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.782.658-80.

O (a) Dr. (a). Ayman Ramadan, MM. Juiz (a) de Direito da Vara Única Cível do Foro da Comarca de Monte Azul Paulista/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** ajuizada por **PAULO ANTUNES SIQUEIRA** em face de **SOLANGE CRISTINA SARTORI LEAL e Outro - Processo nº 1000110-36.2023.8.26.0370**, 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 21/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem 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 **100% (cem 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 Código de Processo Civil, 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/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 5.596 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA/SP - IMÓVEL: RUA MARCONI, S/Nº., lado par, parte da data nº 06, do quarteirão nº 65, nesta cidade e comarca de MONTE AZUL PAULISTA, Estado de São Paulo. Uma casa de madeira e coberta de telhas e outras benfeitorias, com seu respectivo terreno que mede 20,00 metros de frente e de fundos por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua Marconi; de um lado com João Paschoal; do outro lado com Serafim Gebin; e, nos fundos com Antonio Roberto Thomaz e sua mulher; estando o mesmo situado a 40,00 metros de distância da esquina da Rua Marconi, com a Rua Silva Jardim. **CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB Nº 065.045. Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel confronta atualmente de um lado com José Gilbin e Outros. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o terreno é composto da data nº 06 do

quartirão nº 65. **Consta na Av.05 desta matrícula** que a casa possui o nº 36, antigo s/n. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a DENISE PEZAN e Outro. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) para março 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\$ 80.164,60 (setembro/2024).

Consta na decisão de fls. 221 dos autos que considerando que o imóvel objeto da matrícula n. 5.596 é indivisível e que a penhora recai sobre a fração ideal correspondente a 9% (nove por cento), pertencente aos executados, foi procedida a alienação da totalidade do bem, nos termos do art. 843, caput, do Código de Processo Civil. Do produto da arrematação, reservar-se-á aos condôminos não executados a quota correspondente a 91% (noventa e um por cento) do valor apurado, calculada sobre o valor da avaliação.

São Paulo, 28 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. (a). Ayman Ramadan
Juiz (a) de Direito