

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário KLEBER SIMOES RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 266.533.158-60; **bem como sua mulher CAROLINA BARUFI FRANCO RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 290.197.598-41; do **titular do domínio PROMOVAL 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.450.416/0001-32; do **credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.984.440/0001-70.

O Dr. Sergio Augusto Fochesato, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/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 **JEFERSON JUNIOR DA SILVA** em face de **KLEBER SIMOES RODRIGUES - Processo nº 1002778-43.2019.8.26.0362**, 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 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 22/05/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 25/05/2026 às 11:30 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 25/05/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 15/06/2026 às 11:30 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 atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da copropriedária 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 judicial 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 72.347 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 3, Térreo Torre "10", Tipo "A", futura unidade a ser construída, integrante do "CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PARIS", situado na Rua Vereador Avelino de Moraes nº 75, Nova Odessa, nesta cidade, composto por sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço conjugadas, 02 dormitórios, 01 banheiro, terraço e área privativa (quintal), com área privativa real de 82,64m², sendo 48,80m² de área privativa coberta padrão e 33,84 m² de área privativa descoberta real (quintal); área de uso comum (garagem) de 10,35m²; área de uso comum coberta padrão de 6,58553m² e área de uso comum padrão diferente ou descoberta (real) com 1.56849m²; área da unidade real de 101,14402m²; fração ideal de terreno de 0,58039% com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada descoberta de uso comum para

estacionamento de veículos de passeio de porte pequeno e médio. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o condomínio Residencial Paris foi concluído. **Consta na Av.03 desta matrícula** a existência da ação supra.

Contribuinte nº IC.NE.21.16.12.022.000.

Consta às fls.593/596 dos autos, o compromisso de compra e venda firmado entre PROMOTAL 06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (promitente vendedor) e KLEBER SIMÕES RODRIGUES e sua mulher CAROLINA BARUFI FRANCO RODRIGUES (promitente comprador).

Consta às fls.532/535 dos autos, o instrumento particular de cessão de direitos do instrumento particular de promessa de venda e compra firmado entre KLEBER SIMÕES RODRIGUES e CAROLINA BARUFI FRANCO RODRIGUES (cedentes) e VIVIAN RODRIGUES RONDON e WANDIR RONDON JUNIOR (cessionários). **Às fls.756/759 dos autos** foi declarada a ineficácia da cessão de direitos por fraude à execução.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1156 no valor de R\$ 1.325.209,51 (dezembro/2025).

Mogi Guaçu, 23 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Sergio Augusto Fochesato
Juiz de Direito