

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MEC LUB PRESTACAO DE SERVICOS E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.368.298/0001-50; **VALTER RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.556.938-92; **MARIA REGINA RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.195.188-97; **MARCELO RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.334.108-60; **SIMONE SANTAGNELO RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.809.298-07; **bem como do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA CLARA; e da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

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 **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **MEC LUB PRESTACAO DE SERVICOS E COMERCIO LTDA e Outros - Processo nº 1008048-19.2017.8.26.0362**, 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 14/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/09/2026 às 16:00 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 17/09/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 07/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (sessenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

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 **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação 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 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, a mesma 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 nos autos, 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 59.408 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 52, 5º pavimento do Bloco "02", futura unidade a ser construída, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA CLARA", situado na Rua Conceição Serra Cavalheri, Rua Palmira Boralli Gonçalves e Rua Natalino Humberto Bovolenta, no loteamento Parque do Estado I, nesta cidade e comarca, composto por sala com sacada, circulação, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 (dois) dormitórios, com direito a vaga de garagem privativa identificada pelo nº 202, com área privativa de 50,96 m²; área comum de 13,0368 m²; área total de 63,9968 m² e fração ideal no terreno de 0,442478%. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.05 desta matrícula** que os blocos 01 e 02 do Condomínio Residencial Santa Clara, receberam o nº 185, para a Rua Palmira Boralli Gonçalves com Rua Conceição Serra Cavalheri e com Rua Natalino Hymberto Botolenta, no loteamento Parque do Estado I. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários executados.

Contribuinte IC-SE-31-01-08.002.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco 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\$ 409.282,13 (agosto/2021).

Consta às fls. 1.366 dos autos que recaem sobre o imóvel débitos fiduciários no valor total de R\$ 181.664,77 atualizados para julho de 2026.

Consta às fls. 1.360/1.365 e 1.400 dos autos que a satisfação do saldo devedor objeto do contrato de alienação fiduciária, deverá ser integral e prioritária sobre o produto do leilão.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1015118-24.2016.8.26.0362, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Mogi-Guaçu, aos 14 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Sergio Augusto Fochesato
Juiz de Direito