

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MARCELO FERNANDO COSTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 119.729.888-67; **DIVALDO RODRIGUES SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.453.818-64; **LUIS CARLOS GRANATO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.148.058-10; **SILVERIO BENÍCIO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 934.004.035-04; **HUMBERTO ALVES VECCHI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.585.618-93; **ESPÓLIO DE ROGERIO BARBOSA AGUILAR, representado pelos herdeiros ROSELI JACOPI DE AGUILAR (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 107.548.758-73; e **BRUNA JACOPI DE AGUILAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 394.576.208-10; **bem como seus cônjuges, se casados forem.**

O Dr. Gustavo Dall'Olio, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **D2 ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA (caucionário)** em face de **MARCELO FERNANDO COSTA e outros - Processo nº 0017744-62.2023.8.26.0564 (Principal nº 1027832-50.2020.8.26.0564)**, 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 04/09/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 08/09/2026 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 08/09/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 29/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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 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.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, 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 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 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, 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 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 26.029 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUZANO/SP - IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, destacado da 5ª Gleba do Quinhão nº 03 do imóvel denominado "Paio ou Palmeiras", perímetro urbano do Distrito de Palmeiras de São Paulo, município e comarca de Suzano-SP, medindo 20,00 metros de frente para a Rua das Andorinhas (antigo Caminho "C"); do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 103,00 metros da frente aos fundos e confronta com propriedade de Matteo Russo (anteriormente Horácio Ferreira da Silva Júnior); do lado esquerdo mede 93,00 metros da frente aos fundos e confronta com propriedade de Ângelo Vaz, sua mulher e outros; e fundos mede 20,00 metros, acompanhando o trajeto natural do Córrego Tolezano, encerrando a área de 1.960,00 metros quadrados. Dito imóvel está situado do lado direito de quem da Estrada de Rodagem Suzano-Ribeirão Pires adentra a Rua das Andorinhas, a 383,20 metros da esquina formada pela confluência das referidas estrada e rua. **Consta na Av.09**

desta matrícula que o imóvel foi dado em caução para garantia locatícia D2 AMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA. **Consta na Av.10 e 11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se encontra localizado na Rua Andorinhas, 360, Rincão das Lendas, Suzano/SP, e foi erigido uma casa e uma edícula, além de piscina, campo de futebol.

Contribuinte nº 81.001.020 A-B.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.427.000,00 (um milhão quatrocentos e vinte e sete mil reais) para julho 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\$ 3.148.685,07 (abril/2026).

São Bernardo do Campo, 30 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito