

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.898.792/0001-48; **representada por ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.756.618-63; **bem como sua MARGARETH PERES DE SOUZA CORTEZ GUERREIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.060.818-00.

O Dr. Luciano José Forster Junior, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/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 **ROSELI DE FÁTIMA LIMA LOPES e outros** em face de **CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA - Processo nº 0001191-55.2023.8.26.0073 (Principal nº 1001482-72.2022.8.26.0073)**, 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 11:30 h** e se encerrará **dia 17/09/2026 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 17/09/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 08/10/2026 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, 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 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 boleto 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 11.466 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CERQUEIRA CESAR/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 15 (quinze) da quadra "G", com a área de 261,85 metros quadrados, situado na Rua 15, medindo: 43,00 metros do P.I.; frente 10,00 metros em linha reta, confrontando com a Rua 15; lado direito 26,18 metros, confrontando com o lote 14; lado esquerdo 26,19 metros, confrontando com o lote 16; fundos 10,00 metros, confrontando com o lote 05, situado no loteamento denominado Jardim Marcella, em Águas de Santa Bárbara, desta Comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo. **Consta na Av.4 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0000568-88.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por IVANIA APARECIDA DE OLIVEIRA contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA e outro.

Consta na Av.7 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0003589-72.2023.8.26.0073, em trâmite no 2º Ofício Cível de Avaré/SP, requerida por DAIANE CAROLINE ALVES PAIXÃO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002523-57.2023.8.26.0073, em trâmite no 2º Ofício Cível de Avaré/SP, requerida por MARIA DA CONCEIÇÃO PEREIRA contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.9 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002921-04.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por JAIMILTON NASCIMENTO DE SOUZA contra AVENIDA CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES LTDA e outro. **Consta na Av.10 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003604-41.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por REINALDO DONIZETI DE MORAIS contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA e outro. **Consta na Av.11 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0001323-20.2023.8.26.0136, em trâmite na 1ª Vara de Cerqueira César/SP, requerida por JOSÉ ANTONIO MARÇAL e outro contra MARGARETH PEREZ DE SOUZA CORTEZ GUERREIRO e outros. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002443-93.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por MARTA HELENA CORREA contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002402-29.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por LUZIA ALVES SOARES contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0003020-71.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por FERNANDA APARECIDA GUESO contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002050-71.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por REZENDE ALVES DE OLIVEIRA FILHO contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002097-45.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por JOSÉ ALEXANDRE SOARES contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0000892-44.2024.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por JURACI BORGES DE ARAUJO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA e outro. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002445-63.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por LUCIANA MARIA DA CONCEIÇÃO MARINHO contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0000441-19.2024.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por RICARDO GABRIEL contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.20 desta matrícula** a distribuição do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003569-81.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por ANA MARIA DA SILVA contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA e outro. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0003033-70.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerida por EDSO JUSTINO contra ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o loteamento encontra-se em situação irregular até o cumprimento do TAC.

Contribuinte nº 0-01-01-02-0048-0232-01-00-0. Consta no site da Prefeitura de Águas de Santa Bárbara/SP que não há débitos tributários (04/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 117.666,61 (abril/2025).

Avaré, 06 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luciano José Forster Junior
Juiz de Direito