

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ROGERIO GUIDOTE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.255.278-88; **bem como seu cônjuge se casado for; e do credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A (sucessor do BANCO HSBC BANK BRASIL S.A., sucessor do BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO BRANCA FILGUEIRAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.709.068/0001-73.

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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO BRANCA FILGUEIRAS** em face de **ROGERIO GUIDOTE - Processo nº 0002471-61.2023.8.26.0073 (Principal nº 1000610-23.2023.8.26.0073) - Controle nº 265/2023**, 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. Cumpra 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 09/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 15/10/2026 às 16:30 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 15/10/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 04/11/2026 às 16:30 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 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 analisada 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: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 44.017 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AVARÉ/SP - IMÓVEL: UM APARTAMENTO SOB Nº 74, localizado no EDIFÍCIO BRANCA FILGUEIRAS, nesta cidade no Bloco de frente para a Avenida Prefeito Paulo Araújo Novaes nº 550 A, possuindo a área útil de noventa e seis metros e setenta e dois centímetros quadra dos (96,72 m²); área de uso comum de sessenta e um metros e vinte e seis centímetros quadrados (61,26 m²); área total de cento e cinquenta e sete metros e noventa e oito centímetros quadrados (157,98 m²), que corresponde a fração ideal de 1,714% do todos do terreno. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel se situa no 7º andar ou 10º pavimento. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A (atual BANCO BRADESCO S/A). **Consta no R.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 170/98, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL (UNIÃO) contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1.343/96, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL (UNIÃO) contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA

e outra, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0142/98, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL (UNIÃO) contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 937/99, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL (UNIÃO) contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 110/00, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL INSS contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA e outra, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 2.919/96, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por pela UNIÃO contra INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS WALMAR LTDA e outro, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 3.313/96, em trâmite no Serviço Anexo Fiscal das Fazendas Públicas de Avaré/SP, requerida por FAZENDA NACIONAL (UNIÃO) contra WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA e outras, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário WALDOMIRO FLÁVIO GARCIA. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário executado. **Contribuinte nº 2.001.050.064.** Consta à fls. 159/173 dos autos, dívida fiscal sobre o imóvel no valor de R\$ 50.770,97 (09/10/2024). **MATRÍCULA Nº 44.018 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AVARÉ/SP - IMÓVEL:** UMA VAGA DE GARAGEM COLETIVA, numerada para efeito de disponibilidade de nº 22, situada no EDIFÍCIO BRANCA FILGUEIRAS, desta cidade, possuindo a área útil de dez metros e cinquenta centímetros quadrados (10,50 m²) e mais a área de uso comum de três metros e trinta e quatro centímetros quadrados (3,34 m²), ou seja, a área total de treze metros e oitenta e quatro centímetros quadrados (13,84m²) correspondendo-lhe a fração ideal de 0,094% do todo do terreno sendo a vaga indeterminada. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A (atual BANCO BRADESCO S/A).

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos, extraída do Processo nº 0003575-25.2022.8.26.0073, em trâmite a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Avaré/SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 545.884,43 (quinhentos e quarenta e cinco mil oitocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e três centavos) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.423 no valor de R\$ 207.985,20 (fevereiro/2026).

Avaré, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luciano José Forster Junior
Juiz de Direito