9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **MARLI APARECIDA DA CUNHA SILVA** (CPF 127.221.408-70); **bem como de seu cônjuge AMAURI FERREIRA DA SILVA.**

O Dr. Adilson Araki Ribeiro, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **MARLI APARECIDA DA CUNHA SILVA - Processo nº 0040989-81.2019.8.26.0002 (Principal nº 1003876-76.2019.8.26.0002)**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

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 visitação nem 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 04/12/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 às 11:00 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 10/12/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 01/02/2027 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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 ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, 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 fiscais e tributários incidentes sobre o bem até a data da arrematação serão sub-rogados no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, assim como os débitos condominiais de natureza *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do CPC. Ficarão a cargo do arrematante os demais débitos eventualmente pendentes sobre o

bem, bem como as despesas com a transmissão da propriedade, tais como ITBI, custas, emolumentos e registro da carta de arrematação.

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.

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 sob 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: DIREITOS SOBRE O LOTE N° 02 DA QUADRA "JP", COM ÁREA DE 450M², DO LOTEAMENTO THERMAS DE STA. BÁRBARA - I (ATUALMENTE DENOMINADO STA. BÁRBARA RESORT RESIDENCE), loteamento esse Matriculado sob o nº 6.600 do CRI de Cerqueira Cesar/SP (R.3): O Lote n° 02, quadra "JP", forma regular com área de 450,00m2, confrontando pela frente com a Rua 240, medindo 15m de fundos e confrontando com o lote 22, do esquerdo lado 30m, confrontando com o lote 01, do lado direito 30m, confrontando com o lote 03, do loteamento Thermas de Santa Bárbara – I, atualmente denominado Santa Bárbara Resort Residence.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (fls. 355/362) que se trata de um lote de terreno urbano, sem edificações. **Localização:** Rua 240, Lote 02, da quadra "JP", Gleba I, Bairro Santa Bárbara Resort Residence, Cidade de Águas de Santa Bárbara/SP.

OBSERVAÇÃO: 1) Consta às fls. 70/71 dos autos que a executada **quitou integralmente** o preço do lote e em que pese não ter registrado o título de propriedade perante o cartório competente – razão pela qual a matrícula não o acusa como proprietária; fls. 73, certidão de nº 37.167, não registrada na matrícula 6.600 do CRI de Cerqueira Cesar; e fls. 74, Quadro Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda, que está pendente de registro na matrícula do bem o contrato de compra e venda firmado entre a Exequente e a Executada.

DÉBITOS: 1) Tributários (Contribuinte nº 0.01.01.0.0248.0030.01.00.0): Constam débitos perante o Município de Águas de Santa Bárbara/SP (fls. 507/508) no valor de R$ 9.220,32 atualizados até agosto/2025; **2) Exequendo:** R$ 88.456,06, atualizado até 16/10/2026/ (Fls. 649/678).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Adilson Araki Ribeiro
Juiz de Direito