2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Serra Negra/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado JOSÉ ANTÔNIO CAMPOS DINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.493.528-39; **bem como da terceira interessada (proprietária do imóvel) IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.593.288/0001-83.

O Dr. Carlos Eduardo Silos de Araujo, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Serra Negra/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 **JOSÉ ANTÔNIO CAMPOS DINI - Processo nº 1000947-42.2016.8.26.0595**, 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 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 01/12/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 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 04/12/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 27/01/2027 às 11:00 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 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, § 1°, 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 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 8.002 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP - IMÓVEL: Lote 83 – Quadra F – Loteamento Parque São Gotardo. Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 5.880,00 metros quadrados, lote 83 da quadra "F", situado com frente para a Rua Falterona, do loteamento "Parque São Gotardo", localizado no Bairro Trabiju ou Tavejú, no Município de Monteiro Lobato, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: com 65,00 metros de frente para a Rua de situação; confronta no lado direito, de quem olha da rua para o lote, por 98,00 metros, com o lote 82; no lado esquerdo por 70,00 metros com o lote 84; e, mede nos fundos 84,00 metros, com terras de Fernando Barbosa Moreira, limite do loteamento. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1001173.23.2024, em trâmite na 6ª Vara Cível de São José dos Campo/SP, requerida por SAMARA BRIHY FAZZERI e outro contra IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 1.083.06.083.0461. Consta à fl. 1155 dos autos que o imóvel e isento de IPTU.

Consta na Avaliação (fls. 1114) que de acordo com informações obtidas junto à Prefeitura, o loteamento Parque São Gotardo encontra-se em processo de legalização; e que não foi

possível localizar o lote in loco em razão da mata alta que obstrui o acesso ao parque, composto por 286 lotes, sendo a quadra F formada por 100 lotes.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 162.928,30 (cento e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais e trinta centavos) para novembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 219.223,83 (14/12/2023).

Serra Negra, 30 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Carlos Eduardo Silos de Araujo
Juiz de Direito