1ª Vara Cível da Comarca de Monte Mor/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 02.816.964/0001-38); do executado e depositário **JOSÉ ALVARO VALERA** (CPF/MF Nº 016.897.368-52), bem como de seu cônjuge e coproprietária **MARA LÚCIA RODRIGUES VALERA** (CPF/MF Nº 266.803.158-32); e do credor **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (CNPJ/MF Nº 46.379.400/0001-50).

O Dr. André Luiz Marcondes Pontes, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Civil da Comarca de Monte Mor/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 – Contratos Bancários**, ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **JOSÉ ALVARO VALERA** e **CAUTEC EQUIPAMENTOS LTDA - processo nº 0001717-52.2010.8.26.0372**, 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 realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/01/2027 às 15:00 h** e se encerrará **dia 28/01/2027 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 28/01/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 17/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

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 **70% (setenta 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 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. 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 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 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 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: IMÓVEL URBANO POSSUINDO 358,00 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA E 343,00 M² DE ÁREA DE TERRENO, LOCALIZADO NO BAIRRO JARDIM NOVO ÂNGULO, EM HORTOLÂNDIA/SP, descrito na **Matrícula nº 19.610 do CRI de Sumaré/SP**: Lote de terreno sob nº 01 da quadra 1, do Loteamento Novo Angulo, situado nesta Comarca de Sumaré-SP., medindo 3,00metros de frente para a rua 1; 14,14 metros no arco de esquina; 21 metros de um lado confrontando com a rua 21; 30 metros de outro lado onde divide com o lote 2 e 12 metros nos fundos, onde divide com o lote 28; com a área de 343 metros quadrados.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO (EVENTO 410/466): O imóvel possui duas edificações, quais sejam: uma comercial, com cerca de 220 m2, na Avenida Osvaldo de Souza, nº 230, e uma residencial, com cerca de 140 m2, na Rua Paulo Francisco Cardoso, nº 282, ambas em lote de esquina de 360 m2, no bairro Novo Ângulo, em Hortolândia/SP. **Localização:** Avenida Osvaldo de Souza, nº 230, Jardim Novo Ângulo, Hortolândia/SP, CEP 13185-158.

ÔNUS/GRAVAMES: Av. 07 - **PENHORA** relacionada ao processo nº 0001959-06.2013.8.26.0372, em trâmite perante a 2ª Vara da Comarca de Monte Mor/SP e Av. 09 – **PENHORA EXEQUENDA.**

DÉBITOS: 1) Tributários (Contribuinte nº 03.20.018.0012.001, conf.Laudo de avaliação): Constam débitos perante o Município de Hortolândia no valor de R$ 2.777,33, referentes aos débitos de IPTU do exercício de 2026, atualizados até novembro/2026 e **2**) **Exequendo:** R$ 7.001.122,81, atualizado até dezembro/2019 (Fls.232).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 1.169.884,42 (um milhão cento e sessenta e nove mil oitocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) para novembro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 13 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____
Dr. André Luiz Marcondes Pontes,
Juiz de Direito