

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ELIZETE PAIVA REIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 185.655.248-92; **bem como do coproprietário RODRIGO ALONSO BARCHETTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 209.935.458-82; **e do terceiro interessado GILBERTO PESTANA GARCIA MUNHOZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 380.471.888-44.

O Dr. Marcelo Soares Mendes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/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** que **LUCAS GUIMARAES DE MORAES** move em face de **ELIZETE PAIVA REIS - Processo nº 0000486-42.2022.8.26.0445 (Principal nº 1003482-74.2014.8.26.0445)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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 gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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 02/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 16:00 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 05/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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.

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 Código de Processo Civil, 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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

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: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação. 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 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 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: MATRÍCULA Nº 43.092 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PINDAMONHANGABA/SP - IMÓVEL: Lote de terreno nº 4, da quadra "15" do loteamento denominado "Real Ville", "Setor Residencial", situado nesta cidade, no bairro da Mombaca, com as seguintes medidas e confrontações: mede 15,01m (quinze metros e um centímetro) de frente em arco de curva circular com raio de 161,50m (cento e sessenta e um metros e cinquenta centímetros) em concordância dos alinhamentos da Avenida Um (1); 33,62m (trinta e três metros e sessenta e dois centímetros) no lado direito, confrontando com o lote nº 03; 33,62m (trinta e três metros e sessenta e dois centímetros) do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 05, 15,05m (quinze metros e cinco centímetros) nos fundos, confrontando com os lotes nºs 15 e 16; encerrando a área de 508,50m² (quinhentos e oito metros e cinquenta e

decímetro quadrados). **Consta na Av.1 desta matrícula** restrições quanto ao uso e Ocupação do Solo; Recuos; Restrições de Construção e Fechamento, Unificação e Desmembramento dos Lotes; e Aprovação das Plantas. **Consta na Av.3 desta matrícula** que o imóvel festa matrícula faz frente para a atual Avenida Coronel Manoel Marcondes de Oliveira Mello, antiga Avenida Um. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00027027820198260445, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pindamonhangaba/SP, requerida por ELIZETE PAIVA REIS contra RODRIGO ALONSO BARCHETTA, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.9 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Costa na Avaliação (fl. 48) que o imóvel está localizado na Avenida Manoel Marcondes de Oliveira Melo nº 526, Real Villa.

Contribuinte nº SO-22-07-15-015-00.

Valor da Avaliação do imóvel: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta do termo de penhora que a constrição incidiu sobre os 50% pertencentes ao executado. Contudo, às fls. 327 dos autos, foi deferida a alienação da integralidade do bem, uma vez que, tratando-se de imóvel indivisível, a alienação poderá abranger sua integralidade, desde que assegurados ao coproprietário o direito de preferência, em igualdade de condições, e o recebimento do valor correspondente à sua quota-parte, calculado sobre o valor da avaliação, conforme dispõe o art. 843, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

Débito desta ação no valor de R\$ 249.439,13 (agosto/2026).

Pindamonhangaba, 20 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcelo Soares Mendes
Juiz de Direito