

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 020.756.618-63; **bem como sua mulher MARGARETH PERES DE SOUZA CORTEZ GUERREIRO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.060.818-00.

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 **REINALDO DONIZETE DE MORAIS** em face de **ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO e outro - Processo nº 0003604-41.2023.8.26.0073 (Principal nº 1000231-82.2023.8.26.0073)**, 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 11:00 h** e se encerrará **dia 15/10/2026 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 15/10/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 04/11/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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 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 de IPTU/ITR 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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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 sobre 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: MATRÍCULA Nº 11.466 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CERQUEIRA CÉSAR/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 15 (quinze) da Quadra G, com a área de 261,85 metros quadrados, situado na Rua 15, medindo 43,00 metros do P.I., frente 10,00 metros em linha reta, confrontando com a Rua 15, lado direito 26,18 metros confrontando com o Lote 14, lado esquerdo 26,19 metros confrontando com o Lote 16, fundos 10,00 metros confrontando com o Lote 05, situado no loteamento denominado Jardim Marcella, em Águas de Santa Bárbara, desta comarca de Cerqueira César, Estado de São Paulo. **Consta na Av.04 desta matrícula** a existência do Processo nº 0000568-88.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por IVANIA APARECIDA DE OLIVEIRA contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0003589-72.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP,

requerido por DAIANE CAROLINE ALVES PAIXÃO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002523-57.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por MARIA DA CONCEIÇÃO PEREIRA contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** a existência do Processo nº 0002921-04.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por JAIMILTON NASCIMENTO DE SOUZA contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência da ação exequenda. **Consta na Av.11 desta matrícula** a existência do Processo nº 0001323-20.2023.8.26.0136, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cerqueira Cesar/SP, requerido por JOSÉ ANTONIO MARÇAL e Outros contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002443-93.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por MARTA HELENA CORREA contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002402-29.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por LUZIA ALVEZ SOARES contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0003020-71.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por FERNANDA APARECIDA GUESO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00002050-71.2023.8.26.0073, em trâmite na 2ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por MARIA DA CONCEIÇÃO PEREIRA contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002097-45.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por JOSÉ ALEXANDRE SOARES contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência do Processo nº 0000892-44.2024.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por JURACI BORGES DE ARAUJO contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002445-63.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por LUCIANA MARIA DA CONCEIÇÃO MARINHO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000441-19.2024.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por RICARDO GABRIEL contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência do Processo nº 0003569-81.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por ANA MARIA DA SILVA contra CONSTRUTORA PINHEIRO E SILVA LTDA. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0003033-70.2023.8.26.0073, em trâmite na 1ª Vara Cível de Avaré/SP, requerido por EDSON JUSTINO contra CONSTRUTORA E INCORPORADORA PINHEIRO LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta às fls. 480 dos autos** que o imóvel está situado à Rua 15, Jardim Marcella, Águas de Santa Bárbara/SP, bem como que se trata de lote urbano.

Contribuinte nº 01.02.048.0232.001. Consta as fls.527 dos autos que na Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Santa Barbara/SP há débitos tributários no valor de R\$ 195,56 (20/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 19.639,00 (dezenove mil seiscientos e trinta e nove reais) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Avaré, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luciano José Forster Junior
Juiz de Direito