

4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **OFICINA UTV LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.463.800/0001-26; **LUCASTONELLI MIGLIARI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 398.816.818-12; **bem como seu cônjuge, se casado for; do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42; **do interessado CONDOMINIO VILLAGE FLAMBOYANT; e dos coproprietários ARTHUR MIGLIARI JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.311.058-90; **e seu cônjuge ANGELA TONELLI MIGLIARI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.081.488-86.

O Dr. Alberto Gibin Villela, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/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 **RODRIGO BATISTA DA SILVA** em face de **OFICINA UTV LTDA e Outros - Processo nº 1038494-05.2023.8.26.0100**, 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 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 05/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 08/10/2026 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 08/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 29/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa 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 **90% (noventa 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 copropriedária 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. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, 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 através 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 (ressalvada a existência de concurso de credores) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas 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, devendo constar pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. 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 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, 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 AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 87.765 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ATIBAIA/SP - IMÓVEL: Apartamento residencial número 12 (doze) situado no primeiro pavimento do Edifício Jatobá do Condomínio Village Flamboyant, com frente para a Travessa Cecília Tavares Zanon, n. 301, no bairro do Itapetinga, Gleba B, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a área real privativa de 170,840m, área real comum de 71,009m; área real total de 241,849m, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,7783% no terreno e coisas de uso comum, confrontando pela frente de quem da sala de estar do apartamento olha para o hall, com o referido hall, elevador, escadas e área do condomínio; do lado esquerdo com o apartamento de final 01; do lado direito e nos fundos confronta com a área do condomínio, competindo à essa unidade a vaga destinada à garagem sob número 07. O terreno onde se assenta o condomínio tem a área total de 7.187m denominado Gleba B, situado no bairro do Itapetinga, desta cidade. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Consta na Av.06 desta matrícula** a existência da ação de desconsideração da personalidade jurídica, processo nº 0004557-69.2024.8.26.0008. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Inscrição Cadastral nº 20.001.000.00.0115541 (Conf. Av.02). Consta no site da Prefeitura de Atibaia/SP, débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 642,68 (28/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 578.224,06 (Quinhentos e setenta e oito mil, duzentos e vinte e quatro reais e seis centavos) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 332.744,35 (agosto/2026).

Consta às fls. 4.138 dos autos que considerando que o imóvel foi avaliado em R\$ 1.200.000,00 em abril de 2026 e que o saldo devido ao agente fiduciário é de R\$ 621.775,94, conforme demonstrativo de fls. 3666/3678, fornecido pelo Banco Santander, foi fixado pelo Juízo o valor da alienação do imóvel em primeira praça em (1.200.000,00 – 621.775,94) R\$ 578.224,06, devidamente atualizado pelo leiloeiro.

O arrematante assume o contrato perante o credor fiduciário, passando à posição de devedor fiduciante e responsabilizando-se pela quitação do saldo remanescente.

Consta às fls. 1.120 dos autos a interposição de Agravo de Instrumento, autuado sob o nº 2363586-64.2024.8.26.0000, o qual se encontra pendente de julgamento de Recurso Especial.

Consta às fls. 3666 dos autos, demonstrativo de Evolução e Prestações a Vencer indicando que o executado Lucas T. M, possui part. Securitária de 94,80% e que Arthur M. Jr, possui 5,20%. São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Alberto Gibin Villela
Juiz de Direito