

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **LAURINDA DA SILVA VIRGÍLIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.869.358-87; e **JEFERSON VIRGILIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 192.316.918-13; **bem como da locatária NOIM & VIRGILIO CLÍNICA ODONTOLÓGICA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.364.888/0001-44; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHEMIO LORENZINI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.978.528/0001-82.

O Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARTHEMIO LORENZINI** em face de **LAURINDA DA SILVA VIRGÍLIO e outro - Processo nº 1007097-85.2023.8.26.0565**, 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 09/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 15/10/2026 às 11:30 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 11:31 h** e se encerrará no **dia 05/11/2026 às 11:30 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 atualizada.

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, § 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.

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 sob 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 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 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 5.790 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP - IMÓVEL: A unidade autônoma designada conjunto nº 206 (duzentos e seis), localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Arthemio Lorenzini, que recebeu os nºs 385 (trezentos e oitenta e cinco) e 389 (trezentos e oitenta e nove) da Rua Manoel Coelho e 240 (duzentos e quarenta) e 242 (duzentos e quarenta e dois) da Rua Santa Catarina, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, contendo o conjunto nº 206, uma área útil de 31,13 m², a área comum de 18,56 m² e uma área total de 49,69 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,475%, confrontando, pela frente, com o corredor de circulação; do lado direito, com Pedro Lorenzini ou sucessores; do lado esquerdo, com a escadaria do edifício, área de passagem de cabos elétricos, encanamentos e coletores de lixo e unidade 204; e, nos fundos, com a área livre, superior à cobertura do pavimento térreo, que, por sua vez, faz frente para a Rua Santa Catarina. O Edifício Arthemio Lorenzini se assenta em um terreno com a área de 519,00 m² (quinhentos e dezenove metros quadrados), que assim se descreve: formando um retângulo irregular com frente para a Rua Santa Catarina, onde mede 11,00 m (onze metros), indo até a Rua Manoel Coelho, onde também faz frente e mede 9,00 m (nove metros), confrontando, de

um lado, onde mede 51,00 m (cinquenta e um metros) com Emilio Matielo; de outro lado, onde mede 53,00 m (cinquenta e três metros) com Pedro Lorenzini. **Consta na Av. 05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em caução para garantia da locação firmada entre CARLOS ALBERTO PRETO e ZENEIDE CORRÊA PRETO (locadores) e NOIM & VIRGILIO CLÍNICA ODONTOLÓGICA LTDA (locatária), até 31/05/2016. **Consta na Av. 07 desta matrícula** que nos autos da Ação DE Execução Civil, Processo nº 1002754-59.2017.8.26.0564, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, requerida por ZENEIDE CORREA PRETO e outro contra JEFERSON VIRGILIO e outra, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 02.003.092.

Consta às fls.319/320 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 19.166,75 (abril/2026)

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais) para fevereiro 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\$ 27.096,46 (agosto/2024).

São Caetano do Sul, 04 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento
Juiz de Direito