

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **DANIEL TURELLA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.383.148-49; **bem como sua mulher MARIA CECILIA JORGE TURELLA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 317.690.858-07; **da titular do domínio SIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.401.858/0001-04; **e da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO (SPU)**.

O Dr. Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **MARIA TEREZA DA ROCHA MENDES** em face de **DANIEL TURELLA - Processo nº 0018619-08.2019.8.26.0100 (Principal nº 1102765-04.2015.8.26.0100) - Controle nº 2025/2015**, 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 16/10/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 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 19/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 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.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

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, mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se 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. 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 **3% (três 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 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 SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 103.188 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 44, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Sandri (Bloco V), que faz parte integrante do Condomínio Costão das Tartarugas, situado no Caminho das Tartarugas nº 186, no Loteamento Península, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo área útil ou privativa de 131,40 m2: área comum de 133,07 m2: encerrando a área total construída de 264,47 m2, correspondendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,6922%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vaga em local indeterminado

na garagem coletiva localizada no subsolo nível 123,00: e 127,00: do Bloco V - Ed. Sandri. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o terreno onde se assenta o Edifício Sandri- Bloco V, localiza-se em faixa de marinha.

Consta às fs. 1013 dos autos que o imóvel está cadastrado na Prefeitura de Guarujá/SP, sob nº 3-0480-342-140. Consta no site da Prefeitura de Guarujá/SP, que sobre o imóvel recaem débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 130.081,29, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 12.211,00 (24/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 770.000,00 (Setecentos e setenta mil reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 1.136/1.138 dos autos que o débito condominial no valor de R\$ 62.789,31 atualizado para outubro de 2025, é objeto de ação executiva promovida pelo Condomínio contra Daniel Turella, processo nº 1039416-78.2025.8.26.0002, que tramita perante a 13ª Vara Cível do Fórum Regional de Santo Amaro nesta Capital.

Consta às fls. 738 dos autos a existência do processo 1000216-42.2018.5.02.0612, em trâmite perante a 3ª Vara Trabalhista de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0033403-58.2017.8.26.0100, em trâmite na 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Consta às fls. 986 dos autos pedido de penhora sobre o imóvel, bem como, que a cônjuge do executado adquiriu o imóvel no ano de 2017, localizado no Caminho das Tartarugas, nº 186, apto 44, Mar e Céu, Guarujá/SP, conforme demonstra a sua Declaração de Imposto de Renda do ano-calendário 2022/2023.

Débito desta ação no valor de R\$ 167.703,78 (novembro/2024).

São Paulo, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito