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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executada **HELENA MARIA ALVES DA SILVA,** CPF nº 034.611.588-44; **bem como seu cônjuge e coproprietário ADEMIR RODRIGUES DOS SANTOS,** CPF nº 034.610.758-09; **e da credora hipotecária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL –CEF,** CNPJ nº 00.360.305/0001-04;

A Dra. Viviane de Carvalho Singulane, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Garça/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 **HÉLIO BATISTA DE OLIVEIRA** em face de **HELENA MARIA ALVES DA SILVA - Processo nº 0004248-95.2017.8.26.0201,** 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 visitação nem 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 27/11/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 30/11/2026 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 30/11/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 21/01/2027 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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 dos coproprietários 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 fiscais e tributários incidentes sobre o bem até a data da arrematação serão sub-rogados no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, assim como os débitos condominiais de natureza *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do CPC. Ficarão a cargo do arrematante os demais débitos eventualmente pendentes sobre o bem, bem como as despesas com a transmissão da propriedade, tais como ITBI, custas, emolumentos e registro da carta de arrematação.

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 (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. 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 enviado 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: LOTE DE TERRENO SOB Nº 06 DA QUADRA Nº 23, devidamente registado na matrícula nº 16.033 do 1º CRI de Garça/SP: O LOTE DE TERRENO sob nº 06 da quadra nº 23, do loteamento denominado Jardim Frei Aurélio Di Falco, no perímetro urbano deste município e comarca de Garça, com a área total de 204,00 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro:- "começa em um ponto localizado no alinhamento direito da Rua Projetada 9, distante 51,99 metros da confluência dos alinhamentos da Rua Alagoas e Rua Projetada 9; daí, segue pelo alinhamento da Rua Projetada 9 na extensão de 10,20 metros; daí, deflete à direita e segue na extensão de 20,00 metros, confrontando com o lote 07; daí,

deflete à direita e segue na extensão de 10,20 metros, confrontando com o lote 37; daí, deflete à direita e segue na extensão de 20,00 metros, confrontando com o lote 05, atingindo o ponto inicial"; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 52014200.

ÔNUS/GRAVAMES: R.02 - HIPOTECA em favor de Caixa Econômica Federal –CEF**. Av. 03 -** Edificação de um prédio que recebeu o nº 180 da Rua Projetada Nove, com a área total construída de 39,57m. **Av.04 - PENHORA,** processo nº201.01.2005.005753-1. **Av.05 - PENHORA,** processo nº 00001648020198260201. **Av.06 - PENHORA EXEQUENDA.**

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 15.129,16 (agosto/2026).

São Paulo, 27 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____
Dra. Viviane de Carvalho Singulane
Juíza de Direito