3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **W. A. S.** inscrito no CPF sob nº 355.698.368-02, da co-proprietária **SILVANA ALVES DOS SANTOS**, **e demais interessados.** O **DR. FABRICIO HENRIQUE CANELAS,** MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Alimentos** - em que **C. V. C. S. neste ato representada por sua genitora K. G. C.** move em face do referido requerido – Processo nº **1001360-15.2015.8.26.0361 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 18/11/2025 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 21/11/2025 às 14:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 12/12/2025 às 14:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação. Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. W. A. S., quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo

final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos possessórios sobre um Imóvel residencial com A.T 530,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA QUADRA DE TERRAS, denominada parte da quadra 2 da gleba A, das Chácaras Guanabara, bairro do Lambari, situada no município de Guararema, desta comarca, entre as Ruas Alemanha e Guanabara e a divisa dos terrenos de propriedade da Comercial e Construtora A. E. Carvalho S/A., com as seguintes medidas e confrontações: Começa em um ponto situado na esquina formada pelas Ruas Guanabara e Alemanha; daí segue pelo alinhamento da lateral direita da Rua Alemanha, sentido de quem se dirige para a Av. América, numa distância de 276,70m, até alcançar a divisa dos terrenos de propriedade da Comercial e Construtora A. E. Carvalho S/A.; daí dobra à direita e segue dividindo com a mesma numa distância de 93,10 metros, até alcançar a Rua Guanabara; daí dobra novamente à direita e segue pelo alinhamento lateral direito da referida rua Guanabara, numa distância de 823,70m, até alcançar o ponto situado na esquina formada pelas ruas Guanabara e Alemanha, onde começou, encerrando a **área de 48.396,80ms2. Consta** na **Av.03** que foi aberta a matrícula nº 11.513, relativa ao imóvel consistente em UM TERRENO situado no lugar denominado Alambari ou Lambari, no distrito e município de Guararema, desta comarca, CHÁCARA GUANABARA, na quadra formada pelas Ruas Guanabara, Alemanha, e Avenida América, medindo 10m de frente para a Rua Guanabara; por 47m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, perfazendo a área total de 470m2, confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamentos S.C; ficando distante 420,60m do ponto de concordância da Avenida América, pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da mesma Avenida América, entra na Rua Guanabara e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.04** que foi aberta nesta data a matrícula 11.626, relativa ao imóvel consistente em UM TERRENO, situado no lugar denominado Alambari ou Lambari, distrito e município de Guararema, desta comarca, situado entre as ruas Alemanha e Guanabara, e a divisa dos terrenos da proprietária, medindo o dito terreno 25,70 metros de frente para a rua Guanabara, do lado direito da frente aos fundos de quem da rua olha para o terreno tem a sua medida constituída por três lances, que somados perfazem 129,80 metros, e divide com terrenos de propriedade da proprietária, do lado esquerdo, da frente aos fundos, também tem sua medida constituída por três lances, que somados perfazem 111,10 metros, e divide com terrenos da proprietária, e nos fundos mede 27,00 metros e divide com a rua Alemanha, e mais 97,60 metros dividindo com a rua Guanabara, encerrando assim a área de 9.241,70m2. **Consta** na **Av.05** que foi aberta a matrícula nº 13.324, relativa a UM TERRENO situado nas CHÁCARAS GUANABARA, lugar denominado Alambari ou Lambari, distrito e município de Guararema, desta comarca, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Guanabara, por 48,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, perfazendo assim uma área total de 480,00m2., confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamentos S.C. Dista 126,60 metros do ponto de concordância da Rua Alemanha, pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da Rua Alemanha entra na Rua Guanabara e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.06** que foi aberta a matrícula nº 14.414, relativa a UM TERRENO situado nas CHÁCARAS GUANABARA, lugar denominado Alambari ou Lambari, distrito e município de Guararema, desta comarca, medindo 10m de frente para a Rua Guanabara, por 48m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, perfazendo a área de 480m2, confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamentos S.C. Dista 136,60m do ponto de concordância da Rua Alemanha, pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da Rua Alemanha entra na Rua Guanabara e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.07** que foi aberta a matrícula nº 14.415, relativa a UM TERRENO situado nas CHÁCARAS GUANABARA, lugar denominado Alambari ou Lambari, distrito e município de Guararema, desta comarca, medindo 10m de frente para a Rua Guanabara, por 48m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, encerrando a área de 480m2, confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamentos S.C. Distante 146,60m do ponto de concordância da Rua Alemanha

pelo alinhamento lateral esquerdo de quem entra na Rua Guanabara e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.08** que foi aberta a matrícula nº 14.416, relativa a UM TERRENO situado nas CHÁCARAS GUANABARA, lugar denominado Alambari ou Lambari, distrito e município de Guararema, desta comarca, medindo 10m de frente para a Rua Guanabara, por 48m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos igual largura da frente, perfazendo 480m2, confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamentos S.C. Dista 156,60m do ponto de concordância da Rua Alemanha, pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da mesma entra na Rua Guanabara, e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.09** que foi aberta a matrícula nº 14.417 referente a um terreno no lugar denominado Chácaras Guanabara, gleba "A", com a área de 460,00m2. **Consta** na **Av.10** que foi aberta a matrícula nº 14.418 relativa a um terreno medindo 10m de frente para a Rua Guanabara, por 46m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, do lado esquerdo mede 44m, tendo nos fundos a mesma medida da frente, perfazendo a área de 450m2, confrontando nos lados e nos fundos com terrenos da Soinco Imobiliária e Loteamento S.C., distante 400,60m do ponto de concordância da Rua Alemanha, pelo alinhamento lateral esquerdo de quem da mesma entra na Rua Guanabara e vai em direção ao terreno. **Consta** na **Av.11** que foi aberta a matrícula nº 14.811, relativa a um terreno com frente para a Rua Guanabara, a 166,60m da Rua Alemanha, com 480m2. **Consta** na **Av.12** que foi aberta a matrícula nº 14.812, relativa a um terreno com frente para a Rua Guanabara, a 410,60m da Rua Alemanha, com 460m2. **Consta** na **Av.13** que foi aberta a matrícula nº 15.134, relativa a um terreno com frente para a Rua Guanabara, com 1.050,20m2. **Consta** na **Av.14** que foi aberta a matrícula nº 15.390, relativo ao imóvel compromissado, qual seja, um terreno à Rua Guanabara, com 480m2. **Consta** na **Av.15** que foi aberta a matrícula nº 15.391, relativa ao imóvel compromissado, qual seja, um terreno à Rua Guanabara, com 1.050,20m2. **Consta** na **Av.16** que foi aberta a matrícula nº 15.392, relativa a um terreno com frente para a Rua Alemanha, com 530,50m2. **Consta** na **Av.17** que foi aberta a matrícula nº 15.407, relativa a um terreno com frente para a Rua Guanabara, a 450,60 metros da Rua Alemanha, com 470m2. **Consta** na **Av.18** que foi aberta a matrícula nº 15.772, relativa ao imóvel compromissado, qual seja, um terreno à Rua Guanabara, com 480,00m2. **Consta** na **Av.19** que foi aberta a matrícula nº 16.240, relativa ao imóvel compromissado, qual seja, um terreno à Rua Guanabara, com 480,00m2. **Consta** na **Av.20** que foi aberta a matrícula nº 17.690, trata-se do lote nº 45 da quadra 02, com a área de 677,50m2. **Consta** na **Av.21** que foi aberta a matrícula nº 18.790, consistente de um terreno composto dos lotes 64 e 65 da quadra 02, gleba "A", da planta particular, com a área de 2.075,00m2. **Consta** na **Av.22** que foi aberta a matrícula nº 20.576, referente a um imóvel com a área de 3.327,00m2, composto dos lotes 60 e 61, e parte do lote 16, este com 3.327m2, da quadra 02. **Consta** na **Av.23** que foi aberta a matrícula nº 21.031, e trata-se de um terreno composto do lote 13, da quadra 02, com a área de 1.746,00m2. **Consta** na **Av.24** que foi aberta a matrícula nº 21.032, e trata-se de um terreno composto do lote 14, da quadra 02, com a área de 573,00m2. **Consta** na **Av.25** que foi aberta a matrícula nº 21.033, e trata-se de um terreno composto do lote 66, da quadra 02, com a área de 1.141,00m2. **Consta** na **Av.26** que foi aberta a matrícula nº 21.034, e trata-se de um terreno composto do lote 67, da quadra 02, com a área de 1.280,00m2, sendo que o imóvel desta matrícula concorreu com a área de 1.166,00m2, para a formação da área total. **Consta** na **Av.27** que foi aberta a matrícula nº 21.477, relativa a um terreno composto do lote 12, da quadra 02, com a área de 1.756,00m2. **Consta** na **Av.28** que foi aberta a matrícula nº 21.478, e trata-se do lote 42, da quadra 02, com 470,00m2. **Consta** na **Av.29** que foi aberta a matrícula nº 21.514, e trata-se do lote 43, da quadra 2, da Gleba A, com 470m2. **Consta** na **Av.30** que foi aberta a matrícula nº 22.284, e trata-se dos lotes nºs 62, 63 e 15, da quadra 02, com a área de 2.385,00m2. **Consta** na **Av.31** que foi aberta a matrícula nº 24.453, e trata-se do lote nº 36 da quadra nº 02, da gleba "A", das Chácaras Guanabara, com a área de 450,00m2. **Consta** na **Av.32** que foi aberta a matrícula nº 25.098, e trata-se do terreno composto dos lotes 54, 55 e 56, da quadra 02, Gleba "A", com 1.829,75m2. **Consta** na **Av.33** que foi aberta a matrícula nº 28.566, e trata-se dos lotes nºs 26 e 27 da Quadra nº 02, da Gleba "A", das Chácaras Guanabara, com 960,00m2. **Consta** na **Av.35** que foi aberta a matrícula nº 29.062, composto dos lotes nºs 30 e 31 da quadra nº 02, da Gleba "A", perímetro urbano do município de Guararema, com a área de 947,50m2. **Consta** na **Av.36** que foi aberta a matrícula

nº 29.921, e trata-se de um terreno constituído do lote nº 19 da quadra nº 02, da Gleba "A", perímetro urbano do município de Guararema, desta comarca, com a área de 560,15m2. **DESCRIÇÃO DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE DOAÇÃO DE FLS. 499/500**: Um terreno constituído por parte de área maior situada no lugar denominado Lambari, município de Guararema. Comarca de Mogi das Cruzes, neste estado de São Paulo, com seguintes características, mede 10 metros de frente para a Rua Alemanha, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 50,50 do lado esquerdo mede 50,45 ms, e nos fundos tem a mesma largura da frente, encerrando uma **área de total de 530,00 (quinhentos e trinta metros quadrados)**, confrontando em ambos os lados e nos fundos com terrenos da promitente vendedora, ficando distante 245,50 ms do ponto de concordância formado pela Av. América com a Rua Alemanha, pelo alinhamento lateral (esquerdo) de quem desta mesma Av. América entra na R. e vai em direção ao terreno objeto deste contrato. Terreno esse que para efeito de localização denominou-se como Lote 08 da Quadra 02 das Chácaras Guanabara. **Consta** no **Laudo Avaliatório** de **fls. 758/785**, realizado pela Perita em 17/04/2025, que o imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra no 02 da Gleba "A" da Chácaras Guanabara no município de Guararema, Estado de São Paulo. Está inscrito na Prefeitura Municipal de Guararema sob o número: 54162 41 82 068200 000 (área: 530,00m²) e tem origem na matrícula nº 10.177 do 1º CRI de Mogi das Cruzes. A região é de média a baixa densidade de ocupação, uso residencial com alguns pontos comerciais e possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água tratada, luz, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, calçamento e rede de telefonia. Características do Imóvel: O imóvel está localizado em via secundária no bairro Chácaras Guanabara em Guararema. Com terreno de consistência seca e em declive, o lote 08 da quadra 02 da Gleba A, apresenta área dita de 530,00m², sendo 10,00 metros de frente para a Rua Alemanha. Sobre o lote as benfeitorias de destinação residencial assim se apresentam: No nível da rua: Garagem coberta para 3 vagas e varanda; Uma casa no nível da rua composta de: cozinha, sala, quarto e WC, informado ser o local de residência da irmã do executado. No pavimento inferior: Há uma casa composta de quarto, sala, cozinha e WC informado ser o local de residência da mãe do executado. E outra casa também composta de quarto, sala, cozinha e WC, informado ser o local de residência do executado. As benfeitorias classificam-se conforme o estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos-Unidades Isoladas (2019) -IBAPE SP" como padrão 2.3 - casa padrão econômico, necessitando de reparos simples a importantes com idade (média) ap. 20 anos. O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Alemanha nº 245, constituído pelo lote nº 08 da quadra nº 02 da Gleba "A" da Chácaras Guanabara no município de Guararema, Estado de São Paulo. **Imóvel localizado na Rua Alemanha, nº 245, Lote nº 08, Quadra nº 02, Gleba A, Chácaras Guanabara, Guararema/SP. Imóvel matrícula geral** nº **10.177** do **1º CRI** de **Mogi das Cruzes/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 342.208,58 (trezentos e quarenta e dois mil, duzentos e oito reais e cinquenta e oito centavos) para Setembro/2025.

Obs.¹: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de W. A. S., que corresponde a 50% do imóvel terá desconto de 30% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não executada, não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **85%** (50% da co-proprietária não executada + 35% que representa a cota parte do executado com desconto de 30%).

Obs.² Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de Soinco Imobiliária e Loteamento S/C LTDA, sendo que a mesma efetuou a venda por meio de escritura pública de compra e venda em favor dos mutuários Sr. Valdemar Alves dos Santos e Sra. Sueli de Carvalho, contrato firmado em 06/04/1990 (fls 601). Assim, de acordo com o contrato particular de

compromisso de doação localizado em fls. 499/500, a propriedade do imóvel passou a pertencer ao Sr. W. A. S. e a Sra. Silvana Alves dos Santos.

Obs ³: Decisão proferida nos autos do recurso de Agravo de Instrumento de nº 2297090-19.2025.8.26.0000 (fls. 841/842): Ciência às partes e ao MP da concessão de efeito suspensivo, para suspender eventual expedição de carta de arrematação do imóvel, até o julgamento final do recurso interposto pelo executado.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 705/709**, o **débito exequendo** no valor de **R$ 109.814,02** (cento e nove mil, oitocentos e quatorze reais e dois centavos), atualizado em **09/09/2024**.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Mogi das Cruzes/SP, 03 de Outubro de 2025.

DR. FABRICIO HENRIQUE CANELAS
MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP