

2ª VARA DA COMARCA DE MONTE ALTO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **TIAGO SOUZA DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 043.427.975-77, **JOSÉ ANTÔNIO SOUZA DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 047.748.815-38, e demais interessados. A **DRA. SUELLEN ROCHA LIPOLIS**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Monte Alto - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **GEMA IMÓVEIS LTDA** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1001337-67.2023.8.26.0368** - 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 1º Leilão terá início no dia **13/11/2026 a partir das 14:25h**, e encerramento no dia **17/11/2026 às 14:25h**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/12/2026 às 14:25h (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50%** (cinquenta por cento) 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 apreendido estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

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.

DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

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, 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 vultoso. 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 sobre Imóvel residencial com A.T 200,00m² -
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO situado nesta cidade, distrito e município de Vista Alegre do Alto, desta comarca, no "JARDIM ALVORADA", consistente do lote nº 07 da quadra B, com frente para a RUA QUATRO, lado ímpar, com a **área de 200,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente, com igual medida nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se pela frente com a referida Rua; pelo lado esquerdo de quem da Rua Quatro olha o

imóvel, confrontando com o lote nº 06; pelo lado direito, confrontando com o lote nº 08; e pelos fundos, confrontando com a Gleba "B" Remanescente, estando este imóvel distante 54,22 metros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua Quatro com a Rua Dois, da quadra completada pela Gleba "B" Remanescente e pelo prolongamento da Rua Gregório Tódaro. **Consta no Auto de Constatação e Avaliação de fls. 257**, realizado pela Oficiala de Justiça em 21/05/2025, que trata-se de um terreno, localizado na Rua Raphael Rossini, Jardim Alvorada, na cidade de Vista Alegre do Alto, cadastrado junto ao CRI da Comarca de Monte Alto sob nº 30.572, consistente no lote de terreno nº 07, da quadra B, com área de 200m², medindo 10,00 metros de frente, com igual medida nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados. No referido terreno existem duas construções, cujos números são 251 e 255, cada uma delas ocupando metade da área do terreno, as quais se encontram nas seguintes condições: 1- A construção de número 251 contém 5 cômodos e encontra-se inacabada, estando, apenas, com muros e paredes levantadas, sem contrapiso, sem laje ou telhado e sem muro ou portão frontal; 2- A construção de número 255 ocupa, aproximadamente, toda a outra metade da área do terreno, ou seja, 100m², contendo 7 cômodos, sendo: 1 garagem, 1 sala, 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha e 1 lavanderia. Possui paredes de alvenaria, as quais estão rebocadas apenas internamente e com pintura em péssimo estado de conservação; possui cobertura de laje; piso cerâmico somente no chão do banheiro, sendo que os demais cômodos contam, apenas, com contrapiso; possui portão metálico fechando completamente a frente do imóvel. Tal construção não se encontra em bom estado de conservação. **Imóvel localizado na Rua Raphael Rossini, nºs 251 e 255, Jardim Alvorada, Vista Alegre do Alto/SP. Imóvel matrícula nº 30.572 do CRI de Monte Alto/SP.**

ÔNUS: Consta em fls. 32, débitos decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Imóvel, no valor de **R\$ 34.434,14** (trinta e quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado em 09/05/2023.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 157.634,49 (cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e trinta e quatro reais e quarenta e nove centavos), para Setembro/2026.

Obs.: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de GEMA IMÓVEIS LTDA, a qual efetuou promessa de venda por meio de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em favor do Sr. Tiago Souza da Silva e Sr. José Antonio Souza da Silva (executados), conforme contrato localizado às fls. 21/27, entretanto, não houve a quitação do referido instrumento. Portanto, trata-se de alienação de direitos de promitente comprador, tendo em vista a ausência de transferência de titularidade do imóvel na respectiva matrícula por parte dos requeridos até o momento.

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. Monte Alto/SP, 30 de Setembro de 2026.

DRA. SUELLEN ROCHA LIPOLIS

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Monte Alto - SP