

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

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **W. C. V.** inscrito no CPF sob nº 249.784.558-12, dos co-proprietários (**Lote 01**) **A. C. V.** inscrita no CPF sob nº 119.153.348-45, **A. C. V.** inscrito no CPF sob nº 346.420.618-19, do condomínio (**Lote 02**) **RESIDENCIAL ALLEGRO** inscrito no CNPJ sob nº 16.816.307/0001-03 na pessoa de seu representante legal, do credor fiduciário (**Lote 02**) **ITAÚ UNIBANCO S/A** inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, da interessada (**Lote 02**) **C. G. R. V.** inscrita no CPF sob nº 278.635.988-00, **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 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **M. A. D. V. neste ato representada por sua genitora F. A. D.** move em face do referido requerido – Processo nº **0001208-71.2021.8.26.0361** - 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 1º Leilão terá início no dia 16/10/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 21/10/2026 às 14:35h; 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 11/11/2026 às 14:35h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **87,50%** (oitenta e sete inteiros e cinquenta décimos por cento) do valor da avaliação, para o **Lote 01** (desconto em consonância com o art. 843, CPC). Já para o **Lote 02**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta 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 adequem 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. C. V., 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, 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 DOS BENS:

LOTE 01) Imóvel residencial com A.T 70,48m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um prédio e seu terreno, situados à Rua João Cavallari, nº 72, no TATUAPÉ, medindo 4,00m de frente, igual largura nos fundos, por 17,62m da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando de um lado com parede de meação da casa nº 74, de propriedade de Francisco Vicente Carosi e sua mulher, por outro lado e nos fundos com a Indústria Mecânica Cavallari S/A. **Consta na Av.02** que a Rua João Cavallari, denomina-se atualmente Rua José Romano. **Consta no Laudo Avaliatório de fls. 877/922**, realizado pela Perita em 09/05/2025, que trata-se de um sobrado residencial, situa-se na Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari) nº 72, no Tatuapé, em São Paulo, Capital. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número 030.123.0125-9. O imóvel está localizado via terciária, no bairro Tatuapé, a região é de alta densidade de ocupação, uso misto. Região provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros. Características do Imóvel: O terreno do imóvel avaliando no bairro do Tatuapé, de acordo com a matrícula 21.864 do 9º CRI mede 4,00 metros de frente para a Rua José Romano (antiga Rua João Cavallari), 17,62 metros da frente aos fundos e 4,00 metros nos fundos, apresentando assim área de terreno de 70,48m². Benfeitorias: Sobre o terreno existe uma construção residencial, datada de 1975, área construída cadastrada de 120,00m². Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão médio (2.5) e necessitando reparos. **Imóvel localizado na Rua José Romano, nº 72, Bairro Tatuapé, São Paulo/SP. Imóvel matrícula nº 21.864 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.08-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.09-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Distrital da Comarca de Santa Isabel/SP, no proc. nº 1003280-60.2019.8.26.0045, movida por Sandra Regina Telles Quinaglia Viana e outra.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 738.581,94 (setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e oitenta e um reais e noventa e quatro centavos) para Agosto/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de W. C. V. que corresponde a 25% do imóvel (1/4 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2º Leilão (75% pertence aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 87,50% (75% dos co-proprietários não executados + 12,50% que representa a cota parte do requerido com desconto de 50%).

LOTE 02) Direitos fiduciantes sobre Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento 101, localizado no 10º pavimento, do empreendimento denominado "Residencial Allegro", situado na Rua São João, sem numeração oficial, na Vila Fiuza, no Bairro do Picaço, perímetro urbano deste Município, que possui área privativa construída de 57,300m², área privativa total de 57,300m², área de uso comum de divisão não proporcional de 9,900m², área de uso comum de divisão proporcional de 30,541m²,

área descoberta de 9,008m², perfazendo a área total de 97,741m² e coeficiente de proporcionalidade de 1,07063% no terreno, correspondente a 14,031m². O apartamento possui direito ao uso de uma vaga de estacionamento, localizada na garagem coletiva do empreendimento. Inscrição Cadastral: 083.62.69.2103.00.000 (área maior). **Consta no Laudo Avaliatório de fls. 877/922**, realizado pela Perita em 09/05/2025, que trata-se de um apartamento nº 101, do Residencial Allegro, situado na Rua São João nº 42 (antigo nº 26), na Vila Fiuza, Bairro do Picanço, no município de Guarulhos, Estado de São Paulo. O Residencial está localizado em via terciária, região de média a alta densidade de ocupação, uso predominantemente residencial com alguns pontos comerciais. A região é provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros. Características do Imóvel: O "Residencial Allegro" é de destinação residencial, a unidade autônoma avalianda: apartamento nº 101 é composta de cozinha com área de serviços integrada a sala com varanda, 1 dormitório, 1 WC e 1 suíte (dormitório e WC), situado no 10º pavimento. A área de lazer conta com playground, academia, salão de jogos, brinquedoteca, churrasqueira/salão de festas, sanitários, piscinas adulto e infantil e mini mercado. A portaria remota (online) é 24 horas e porteiro presencial durante o dia (das 9h às 17h). Enquadra-se no grupo 1.3- Apartamento, 1.3.3- Padrão Médio (com elevador) de acordo com as Normas Vigentes do IBAPE-SP. Idade aparente de 08 anos e em estado entre regular e necessitando de reparos. **Apartamento nº 101, Rua São João, nº 42, Residencial Allegro, Vila Fiuza, Bairro do Picanço, Guarulhos/SP. Imóvel matrícula nº 154.083 do 2º CRI de Guarulhos/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor do Itaú Unibanco S/A; **Av.06-** PENHORA dos Direitos Fiduciantes sobre o Imóvel, expedida nestes autos; **Av.07-** PENHORA dos Direitos Fiduciantes sobre o Imóvel, expedida pela 1ª Vara Distrital da Comarca de Santa Isabel/SP, no proc. nº 1003280-60.2019.8.26.0045, movida por Sandra Regina Telles Quinaglia Viana e outra. **Consta em fls. 470/483**, o **débito** decorrente da Alienação Fiduciária (**R.05**) junto ao Itaú Unibanco S.A, nº de contrato 213200053921, em nome do mutuário Sr. W. C. V. e Sra. C. G. R. V., no valor de **R\$ 301.021,17** (trezentos e um mil, vinte e um reais e dezessete centavos), atualizado em 23/01/2023 – Saldo devedor após a última parcela (nº 101) paga pelos mutuários.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 451.576,82 (quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e dois centavos) para Agosto/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 1.109/1.112, o débito exequendo no valor de **R\$ 298.668.02** (duzentos e noventa e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais e dois centavos), atualizado em 17/05/2026.

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, 26 de Agosto de 2026.

DR. FABRICIO HENRIQUE CANELAS

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