

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Assis/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Gentil Aparecido de Moraes** (CPF 710.599.708-72), **Marli Aparecida Moraes dos Santos** (CPF 039.208.098-23), **Jair dos Santos Moraes** (CPF 710.642.148-00) e **Claudinei Nunes Moraes** (CPF 110.725.878-23), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Neusa Aparecida Cunha e Alderano Cunha Filho**. Processo nº 0006805-85.2024.8.26.0047.

O Dr. **Diogo Porto Vieira Bertolucci**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Assis/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **16/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **19/10/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **19/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **09/11/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por

leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – UM TERRENO situado na RUA SÃO BENEDITO, designado Lote nº 19, da Quadra n.º 03, da “VILA SOUZA”, medindo 9,00 m de frente, por 45,00 m de frente aos fundos, confrontando-se por um lado com os lotes n.º 18, 17, 16, 15 e parte do lote n.º 14; pelo outro lado com Waldemar de Souza Bueno ou sucessores e pelos fundos, com lote n.º 20. EDIFICAÇÕES: Existe edificada neste terreno, uma casa de tábuas, coberta de telhas, sob o n.º 137 da RUA SÃO BENEDITO. Imóvel objeto da matrícula 70.564 do 1º ORI de Assis/SP com Inscrição Municipal sob o nº 003/062/018.

Consta na Av.1 (16/04/2019) a retificação da perímetro para constar que o imóvel está atualmente situado na Rua Luiz Nóbile, distante 26,00m da esquina da Rua São José, na Vila Souza, com área de 405,00m², e possuindo as seguintes características: pela frente confronta-se com a Rua Luiz Nóbile; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com os lotes cadastrados como n.º 17, 21, 22, 24 e com parte do lote n.º 15; pelo lado esquerdo, confronta-se com os lotes cadastrados como n.º 19, 03 e com parte do lote n.º 04; e pelos fundos, confronta-se com o lote cadastrado como n.º 09.

Segundo laudo de avaliação de fls. 52/88 o imóvel está localizado à Rua Luiz Nóbile, nº 140, Vila Carvalho – Assis/SP. Sobre o terreno encontram-se edificadas dois prédios residenciais térreos, separados por um muro com portão. O primeiro de madeira com 68,30m² de área construída e o segundo, nos fundos do terreno, de alvenaria com 76,90m² de área construída, contando ainda com uma área coberta de 36,00m².

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (dezembro/2024) – R\$302.000,00 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$326.338,31. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Conforme manifestação de fls. 274/280 o imóvel se encontra ocupado pela executada Sra. Marli Aparecida Moraes dos Santos. Após a arrematação, o arrematante poderá requerer nos próprios autos a desocupação do imóvel, com base no art. 30 da Lei nº 9.514/97 (aplicável analogicamente) e no art. 904, parágrafo único, e art. 921, § 5º, do CPC, mediante simples intimação do ocupante para desocupação no prazo de 60 dias, sem necessidade de ajuizamento de ação autônoma de reintegração de posse – assim como tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a arrematação em hasta pública confere título hábil para a expedição de mandado de imissão na posse.

Intimação – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Assis, 05 de agosto de 2026.

Diogo Porto Vieira Bertolucci
Juiz de Direito