1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Lucas Pereira** (CPF 434.873.688-03), **Lucas Pereira Madeireira - Me** (CNPJ 21.580.640/0001-98), **Osvaldo José Pereira Filho** (CPF 54.428.358-97), **Adriana Faraco Galego** (CPF 177.747.038-29), **A. F. Galego M. E.** (CNPJ 01.656.512/0001-73), bem como dos coproprietários **Carlos Augusto Faraco Galego** (CPF 270.791.338-31) e **Angela Janaina Faraco Galego** (CPF 356.609.588-50) e dos usufrutuários **Angelo Faraco Galego** (CPF 441.390.048-00) e sua cônjuge **Marlene Alexandrino Faraco** (CPF 044.215.128-42), nos autos da **Ação de Cobrança de Aluguéis** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Pedro Leite de Oliveira Filho**. Processo nº **0017865-85.2019.8.26.0320**.

O Dr. **Guilherme Salvatto Whitaker**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/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 **02/02/26**, às **12h00** e se encerrará no dia **05/02/26** às **12h00**. 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 **05/02/26**, às **12h01** e se encerrará no dia **25/02/26**, às **12h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor 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 empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta 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 § 7° 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 n° 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 2% (dois 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 2% (dois 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 – Parte ideal de 41,133% correspondendo a totalidade do Lote B descrito na Escritura de Venda e compra (quitado) medindo: cinco metros e setenta e três centímetros (5,73) de frente confinando com a rua Coronel Joaquim Antonio; no lado direito partindo do alinhamento da rua mede onze metros e dez centímetros (11,10), deflete a esquerda cinquenta centímetro (0,50), deflete a direito nove metros e novente centímetros (9,90) até atingir a linha dos fundos, divisando nessas três linhas com o Lote A (imóvel sob n° 94 da rua Coronel Joaquim Antonio); no lado esquerdo mede vinte e um (21,00) metros divisando com os imóveis sob n° 84 da rua Coronel Joaquim Antonio e imóvel sob n° 131 da Avenida São Sebastião; nos fundos divisando com o imóvel sob n° 33 da rua Boa vista mede seis metros e vinte e três centímetros (6,23), totalizando uma superfície com área de 125,22 metros quadrados. Nesse quinhão permaneceu o prédio n° 88 (oitenta e oito) da rua Coronel Joaquim Antonio, contendo: Pavimento Térreo: abrigo para auto, escada, costura, estudos, banho, área de serviço; Pavimento Superior: circulação, escada, sala de estar, dormitório e suíte, com área construída de 133,00 mts2. Imóvel integrante da matricula 9887 do 1° CRI de Limeira/SP com Inscrição Municipal sob o n° 0370.018.000.

Segundo laudo de avaliação de fls. 788/813 trata-se de um lote de terreno com 125,22 metros quadrados, sobre o qual está edificado um sobrado residencial que possui no térreo cozinha, banheiro, quartinho, garagem e quintal com uma piscina, e no piso superior possui 03 quartos, banheiro, sala e varanda, perfazendo uma área construída de 151,37 metros quadrados. Localizado à Rua Cel. Joaquim Antônio, n° 88, Boa Vista, no Município de Limeira/SP.

Ônus da Matrícula de área maior – Consta na R.7 (04/08/1994) usufruto vitalício em favor de Angelo Fraco Galego e sua cônjuge Marlene Alexandrino Faraco. Consta na R.8 (14/03/2022) a penhora exequenda.

Do usufruto – De acordo com a Escritura de Venda e Compra (16/05/2006) todos os proprietários do imóvel objeto da matrícula 9887 do 1° CRI de Limeira/SP decidiram dividir o referido imóvel em dois lotes, denominados como Lote A e Lote B, de conformidade com desmembramento feito pela Prefeitura Municipal de Limeira, conforme certidão expedida aos 17.04.2006. Aos condôminos Carlos Augusto Fraco Galego e Ângela Janaina Faraco Galego, detentores de 58,867% da nua propriedade e Angelo Faraco Galego e s/m Marlene Alexandrino Faraco detentores do direito de usufruto de 58,867% do imóvel, ficou pertencendo o quinhão constituído pela totalidade do Lote A. Aos condôminos (executados) Adriana Faraco Pereira e seu marido Osvaldo José Pereira Filho, detentores de 41,133%, fica pertencendo o quinhão constituído pela totalidade do Lote B.

Avaliação do bem – (maio/2024) – R$332.806,62 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$355.053,82. 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.

Intimação – Ficam os Executados, os coproprietários, os usufrutuários 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.

Limeira, 17 de outubro de 2025.

Guilherme Salvatto Whitaker
Juiz de Direito