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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Mestra Engenharia LTDA** (CNPJ 59.679.944/0001-80) e **Adelino Hirano** (CPF 700.687.478-53), bem como da cônjuge e coproprietária **Mary Irene Sokei Hirano** (CPF desconhecido), nos autos da **Ação de Rescisão de Contrato** requerida por **Zélia Moreira Gomes da Silva** e **Carlos Alberto Gomes da Silva**. Processo nº **1008679-95.2018.8.26.0048**.

O Dr. **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia/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 **05/08/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/08/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **08/08/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **29/08/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7°do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento 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.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços 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 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.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

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, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

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 de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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 dos leiloeiros, 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 dos leiloeiros, 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, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I) LOTE n.o 9 da quadra “H”, do plano de desmembramento denominado “ESTÂNCIA SANTA MARIA”, situado no Bairro do Portão, no perímetro urbano desta cidade, medindo: frente 10ms, confrontando com a Rua Minas Gerais; lado direito 47ms, confrontando com o lote 10; lado esquerdo 48ms, confrontando com o lote 8; fundos 10ms, confrontando com os

lotes 8 e 9 Quadra 7, encerrando a área com 475,00ms2. Imóvel objeto da matricula 25.456 do CRI de Atibaia/SP .

O imóvel está localizado no loteamento denominado Estância Santa Maria, Bairro do Portão – Atibaia/SP. Não há informação sobre benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.2 (31/01/2014) a penhora em favor de Wellington Aparecido de Oliveira extraída dos autos sob o nº 011034-46 da 3ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.3 (02/12/2019) a penhora em favor de Francisco Carlos Joaquim extraída dos autos sob o nº 0000972-87.2015 da 1ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.4 (15/10/2020) a penhora em favor de Maria de Fatima Ferreira extraída dos autos sob o nº 0010466-83.2009.8.26.0084 da 2ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.5 (09/06/2021) a penhora em favor de Francisca de Assis de Brito Santos extraída dos autos sob o nº 0010836-11.2005.8.26.0114 da 9ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.6 (06/12/2021) a penhora em favor de Vieira & Vilela extraída dos autos sob o nº 0229683-08.1994 da 35ª Vara Cìvel do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na Av.7 (14/03/2022) a penhora em favor de Ana Paula Nascimento Santicioli extraída dos autos sob o nº 3004963-88.2013.8.26.0084 da 5ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.8 (03/05/2022) a penhora em favor de Josenita Caetano Machado extraída dos autos sob o nº 0019631-20.2016.8.26.0114 da 6ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.9 (31/01/2023) a penhora em favor de Osvaldino Domingues da Cruz e Claudete da Gloria Montanholli da Cruz extraída dos autos sob o nº 0037334-76.2007.8.26.0114 da 4ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.10 (14/11/2023) a penhora em favor de Silvana Gusson extraída dos autos sob o nº 0004433-62.2018.8.26.0084 da 1ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.11 (16/01/2025) a penhora em favor de Expedito Xisto do Nascimento extraída dos autos sob o nº 0003042-0920178260084 do 3° Ofício Judicial do Foro Distrital de Vila Mimosa, Campinas/SP.

Avaliação do bem – (novembro/2024) – R$97.200,00 que atualizada até maio/2025 perfaz R$100.518,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II) Lote n.o 10 da quadra “H”, do plano de desmembramento denominado “ESTÂNCIA SANTA MARIA”, situado no Bairro do Portão, no perímetro urbano desta cidade, medindo: frente 10ms, confrontando com a Rua Minas Gerais; lado direito 43ms, confrontando com o lote 11; lado esquerdo 47ms, confrontando com o lote 9; fundos 12ms, confrontando com os lotes 9 e 10 Quadra 7, encerrando a área com 450,00ms2. Imóvel objeto da matricula 25.457 do CRI de Atibaia/SP.

O imóvel está localizado no loteamento denominado Estância Santa Maria, Bairro do Portão – Atibaia/SP. Não há informação sobre benfeitorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.2 (31/01/2014) a penhora em favor de Wellington Aparecido de Oliveira extraído dos autos sob o nº 011034-46 da 3ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.3 (02/12/2019) a penhora em favor

de Francisco Carlos Joaquim extraída dos autos sob o nº 0000972-87.2015 da 1ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.4 (15/10/2020) a penhora em favor de Maria de Fatima Ferreira extraída dos autos sob o nº 0010466-83.2009.8.26.0084 da 2ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.5 (09/06/2021) a penhora em favor de Francisca de Assis de Brito Santos extraída dos autos sob o nº 0010836-11.2005.8.26.0114 da 9ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.6 (06/12/2021) a penhora em favor de Vieira & Vilela LTDA –ME extraída dos autos sob o nº 0229683-08.1994 da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.7 (14/03/2022) a penhora em favor de Ana Paula Nascimento Santiciolli extraída dos autos sob o nº 3004963-88.2013.8.26.0084 da 5ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa de Campinas/SP. Consta na Av.8 (03/05/2022) a penhora em favor de Josenita Caetano Machado extraída dos autos sob o nº 0019631-20.2016.8.26.0014 da 6ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.9 (31/01/2023) a penhora em favor de Osvaldino Dominges da Cruz e Claudete da Gloria Motanholli da Cruz extraída dos autos sob o nº 0037334-76.2007.8.26.0114 da 4ª Vara Cível de Campinas/SP. Consta na Av.10 (14/11/2023) a penhora em favor de Silvana Gusson extraída dos autos sob o nº 0004433-62.2018.8.26.0084 da 1ª Vara Cível do Foro de Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP. Consta na Av.11 (16/01/2025) a penhora em favor de Expedito Xisto do Nascimento extraída dos autos sob o nº 0003042-0920178260084 do 3° Ofício Judicial do Foro Distrital de Vila Mimosa, Campinas/SP.

Avaliação do bem – (novembro/2024) – R$97.200,00 que atualizada até maio/2025 perfaz R$100.518,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, a coproprietária 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. Atibaia, 19/05/2025.

Marcelo Octaviano Diniz Junqueira
Juiz de Direito