

## Vara Única do Foro da Comarca de Ouroeste/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **J.E. ROMITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.560.664/0001-94; **JOSE EVERALDO ROMITO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 139.639.228-93; e **VANIA DO CARMO FUMIS ROMITO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 165.069.768-61; **bem como da interessada GEANE CONCEIÇÃO OLIVEIRA, e do CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDIM PROGRESSO.**

**O Dr. José Guilherme Urnau Romera**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Ouroeste/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **J.E. ROMITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº 1001154-19.2022.8.26.0696**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 17/04/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 23/04/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 23/04/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 14/05/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 50.911 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP - IMÓVEL:** Um terreno constante do lote 03 (três), da quadra B, do Residencial Jardim Progresso, da cidade de Guarani d'Oeste-SP, situado do lado ímpar da Rua A, medindo 10 (dez) metros e 85 (oitenta e cinco) centímetros de frente para a referida Rua A, 10 (dez) metros e 85 (oitenta e cinco) centímetros no fundo, confrontando com terras de Moisés Antônio Romeiro e outros, por 19 (dezenove) metros e 67 (sessenta e sete) centímetros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 02, e 19 (dezenove) metros e 58 (cinquenta e oito) centímetros do lado esquerdo, confrontando com o lote 04, encerrando a área de 212,93 metros quadrados; distante 12,94 metros do ponto onde inicia a curva de confluência com a Rua G. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 200011. **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 50.912 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP - IMÓVEL:** Um terreno constante do lote 04 (quatro), da quadra B, do Residencial Jardim Progresso, da cidade de Guarani d'Oeste-SP, situado do

lado ímpar da Rua A, medindo 10 (dez) metros e 85 (oitenta e cinco) centímetros de frente para a referida Rua A, 10 (dez) metros e 69 (sessenta e nove) centímetros no fundo, confrontando com terras de Moisés Antônio Romeiro e outros, por 19 (dezenove) metros e 58 (cinquenta e oito) centímetros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 03, e 19 (dezenove) metros e 50 (cinquenta) centímetros do lado esquerdo, confrontando com terras de Moisés Antônio Romeiro e outros, encerrando a área de 210,44 metros quadrados; distante 23,79 metros do ponto onde inicia a curva de confluência com a Rua G. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 200012. **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 67.569,00 (junho/2025).

São Paulo, 24 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. José Guilherme Urnau Romera**  
**Juiz de Direito**