

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MARIA HELENA QUILES AGUILAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 159.232.538-60; **ROSANA PERPETUO QUILES AGUILAR (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.662.028-21; **bem como do coproprietário BENEDITO ANTONIO DOURADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.968.408-02; e da locatária **MICHELLI FIGUEIREDO MAZELI ANDRADE**.

O **Dr. Matheus Cursino Villela**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ROSSI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – ME** em face de **MARIA HELENA QUILES AGUILAR e outros - Processo nº 1004736-08.2023.8.26.0400**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/04/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/04/2026 às 16:00 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 17/04/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 08/05/2026 às 16:00 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.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 por meio 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 (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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 EXCEÇÃO - Fica consignado que o(a) arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento), com exceção de hipótese do Art.892 do CPC, em que o prazo é de 03 dias. Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o Sistema acima nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos. Fica claro, ainda, que, se o(a) credor(a) optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, SALVO se houverem créditos preferenciais a serem pagos pelo valor da arrematação, ocasião em que deverá depositar valor suficiente para garanti-los. Havendo valor excedente ao débito, deverá depositá-lo no mesmo prazo. Aliás, considerando que o(a) exequente tem ciência da data final do leilão, independentemente de nova intimação, deverá consultar o resultado da tentativa de alienação, para eventualmente exercer a opção do art. 878 do CPC.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 884, par. Único, do CPC e 17 do Provimento CSM nº 1.625/2008) e será suportada pelo (a) proponente adquirente (artigos 219, §1º, e 266, ambos das NSCGJ).

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 50.671 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL: Rua José Sachetin, nº 247, no Jardim Santa Rita, nesta cidade de Olímpia-SP. Um prédio e seu respectivo terreno, medindo e confrontando da seguinte forma: 11,00 (onze) metros de frente para a Rua José Sachetin; 14,40 metros

(quatorze metros e quarenta centímetros) pelo lado direito, confrontando com o lote nº 06 da quadra "A", pertencente a Sandra Elisabete Nespolo, sucessora de João Gonçalves e sua mulher Dulcinia Peralta Gonçalves, sucessores de Antonio Gazeta (matrícula nº 7.417); 14,40 metros (quatorze metros e quarenta centímetros) pelo lado esquerdo, confrontando com José Antonio de Oliveira e sua mulher Sirlei Aparecida Galetti de Oliveira, sucessora de espólio de Fioravente Gatti (matrícula nº 25.131); 11,00 (onze) metros nos fundos, confrontando com José Antonio Del Santos e sua mulher Cleonice Di Marco Del Santos, sucessores de Orlando Di Marco (matrícula nº 3.555); encerrando uma área de 158,40 metros quadrados (cento e cinquenta e oito metros e quarenta decímetros quadrados). **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº nº 00005918620248260400, em trâmite na 1ª Vara Cível de Olímpia/SP, requerida por GABRIEL SOMILIO RUIZ contra ROSANA PERPETUO QUILES AGUILAR, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que foi construída uma casa de tijolos e telhas, contendo 01 garagem, 01 sala, 01 sala de estar, 01 quarto, 01 banheiro, 01 quarto tipo suíte (com banheiro), 01 quartinho de despejo, 01 copa, 01 cozinha e área para lavanderia, sendo a casa forrada de laje e outros cômodos (copa, cozinha e garagem) forrados de madeira, fechada com grade e portão na frente.

Contribuinte nº 323301.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.176 dos autos que o imóvel foi locado a MICHELLI FIGUEIREDO MAZELI ANDRADE.

Débito desta ação no valor de R\$ 16.421,42 (novembro/2025).

Olímpia, 19 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Matheus Cursino Villela
Juiz de Direito