

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **do executado NEILO CAETANO SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 434.510.206-53; **bem como de seu cônjuge FATIMA LOPES SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 168.509.678-60; **e do credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 .

**O Dr. Sergio Augusto Fochesato**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu/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 **MARCOS DE GIÁCOMO e outra** em face de **NEILO CAETANO SILVA - Processo nº 1001845-46.2014.8.26.0362**, 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). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 13/07/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 16/07/2026 às 11:00 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 16/07/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 06/08/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**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.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do cônjuge alheio a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de ITR 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 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, a mesma 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 38.615 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU/SP - IMÓVEL:** Uma Gleba de Terras, designada Gleba M-2, com a área de 21.097,27 m<sup>2</sup>, localizada no imóvel rural denominado "Sítio São Judas Tadeu", neste município e comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início no ponto n.1, vértice de confrontação com a Gleba M-1 e na margem da estrada municipal Mgl, Almino Afonso; daí segue acompanhando a referida estrada na direção de Mogi Guaçu, com rumo de NW 64º32'SE e distância de 124,00 metros até o ponto n.2; daí deflete a direita e segue acompanhando a gleba M-3 com rumo de NE 42º45'SW e distância de 196,61 metros até o ponto n.3 na confrontação com a Gleba de João Yusawa e Pedro Yusawa; daí deflete a direita e segue com o citado confrontante com rumo de SE 47º15'NW distância de 118,40 metros até o ponto n.4; daí deflete a direita e segue confrontando com a Gleba M-1 com rumo de SW 42º45'NE e distância de 159,77 metros até o ponto n.1, inicial desta descrição. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel passou a se denominar Chácara Santa Mônica. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel está localização na Estrada Municipal da Mombaça. **Conta no R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em Hipoteca de 1º Grau ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Consta às fls. 367 dos autos que o contrato se encontra liquidado.**

**Consta na AV.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 40020298220138260362, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu/SP, movida pelo BANCO SANTANDER (Brasil) S/A contra NEILO CAETANO SILVA e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1005807-77.2014.8.26.0362, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu-SP, requerida por GAPLAN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA contra NEILO CAETANO SILVA e outro, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**INCRA 950.092.490.741-5 (conf. Av.03).** Classificação do imóvel: minifúndio.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para junho de 2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 16.718,81 (agosto/2025). NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Mogi-Guaçu, aos 08 de abril de 2026.

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

---

**Dr. Sergio Augusto Fochesato**  
**Juiz de Direito**