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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **SALVADOR LUIS DE LA NUEZ QUINTANA,** inscrito no CPF/MF sob o nº 823.715.808-30; **e sua mulher ENEIDA CONCEIÇÃO DUO DE LA NUEZ,** inscrita no CPF/MF sob o nº 821.302.138-04; **bem como da titular do domínio LUANDA LS PARTICIPAÇÕES LTDA,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.423.227/0001-57; **e da ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA.**

A Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO FAZENDA DONA CAROLINA** em face de **SALVADOR LUIS DE LA NUEZ QUINTANA e Outra - Processo nº 0001607-78.2023.8.26.0281,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, conf.fls.555.

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 – Está autorizado os funcionários da empresa gestora do leilão, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram, conf.fls.555.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 12:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 12:00 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 26/11/2026 às 12:01 h** e se encerrará no **dia 18/12/2026 às 12:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, visto tratar-se de caso de incapaz nos termos do art. 896 do CPC.

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.

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

DOS DÉBITOS – Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, bem como a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, conf.fls.555.

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 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.

DA REMIÇÃO - Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (art.7º, §1º da Resolução CNJ nº 236/2016), conf.fls.555.

Anote-se ainda que serão analisados por este Juízo os lances oferecidos nos moldes do artigo 895 e seus parágrafos do Novo Código de Processo Civil e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º do NCPC).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 51.598 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Um terreno designado lote 13 da quadra W, do loteamento Fazenda Dona Carolina, no Bairro do Barreiro, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Urbanização Específica, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: 25,06 metros em curva de frente para a Rua Projetada 23, do lado direito com 53,65 metros, confrontando com o lote 12, do lado esquerdo com 50,40 metros, confrontando com o lote 14 e nos fundos com 25,71 metros, confrontando com as terras de propriedade de Ineida Bueno Frias, encerrando a área de 1.312m68m. **Consta na Av.02 desta matrícula** que do "contrato padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel objeto desta matrícula, arquivado nesta Serventia, constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do processo 0001607-78.2023.8.26.0281, foi feito o bloqueio da presente matrícula.

Contribuinte nº 24334.12.76.02350.0.0305.00000 - Controle 70227 (Conf. Av.03). Constam no site da Prefeitura de Itatiba/SP débitos no valor de R$ 26.933,77 (03/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 762.333,33 (setecentos e sessenta e dois mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 263.427,78 (setembro/2025).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman
Juíza de Direito