

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **JOSÉ CARLOS QUARTIM CUNHA FONSECA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 670.905.328-87; **bem como seu cônjuge se casado for; e bem como do CONDOMÍNIO NOVA SUÍÇA.**

**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** ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DAS GLEBAS NOVA SUÍÇA E MONTE ACRÓPOLIS** em face de **JOSÉ CARLOS QUARTIM CUNHA FONSECA - Processo nº 0005086-55.2018.8.26.0281 - Controle nº 2855/2012**, 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 22/05/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 25/05/2026 às 16:30 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 25/05/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 15/06/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**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 IPTU/ITR e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC. Correrão por conta exclusiva do arrematante eventuais despesas e custos relativos à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

**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. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 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. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do Leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**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. 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 analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificados próprio.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: PARTE IDEAL DE 2/11 AVOS CORRESPONDENTE A GLEBA L 04 DO CONDOMINIO NOVA SUÍÇA – MONTE ACRÓPOLIS DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 3894 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL:** GLEBA DE TERRAS, designada pela letra "L", com a área total de 22.550,20 m2 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta metros e vinte centímetros quadrados), localizada no Bairro dos Leite, km 110 da Rodovia D. Pedro I, no local denominado "Monte Acrópolis", perímetro rural deste distrito, município e comarca de Itatiba, dentro das seguintes divisas e confrontações: A gleba tem início em um ponto no eixo de um caminho que dá acesso ao imóvel e segue por um alinhamento por 233,37 metros, divisando com a gleba "K"; deflete à direita e segue 7,93 metros, divisando com a gleba "N", deflete à direita e segue 285,72 metros, divisando com terras de Silvestre Caetano Sobrinho; segue por mais 116,77 metros, divisando com terras do sr. Sebastião Jose' de Moraes, até atingir o eixo do caminho que dá acesso ao imóvel e daí segue pelo referido eixo por 164,96 metros atingindo assim o ponto onde iniciou-se esta descrição perimétrica. **Consta na Av.05 desta matrícula** que proprietário, ROMULUS RUBIN

e Outra, vendeu uma parte ideal do imóvel, correspondente a 2/11 avos, à ESTEVAM AMODIO. **Consta na Av.50 desta matrícula** o bloqueio do imóvel objeto desta matrícula, o qual pertence à jurisdição territorial do MUNICÍPIO DE VALINHOS-SP. **Consta na Av.53 desta matrícula** que nos autos do processo nº 0005086-55.2018.8.26.0281 foi determinado o bloqueio do imóvel desta matrícula.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 812.000,00 (Oitocentos e doze mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Consta as fls. 406 dos autos que o imóvel avaliando, apesar de descrito em parte ideal, trata-se do Lote 4 da Rua dos Manacás, Condomínio Nova Suíça – Monte Acrópolis, não possuindo construção identificável.

Consta às fls. 90/94 Escritura de Venda e Compra em que são partes CINITI SAKATA e Outra (vendedora) e JOSÉ CARLOS QUARTIN CUNHA (comprador); e Escritura de Venda e compra em que são partes ESTEVAM AMODIO e Outra (vendedores), e CINITI SAKATA e Outra (compradoras).

Débito desta ação às fls.699 no valor de R\$ 523.204,68 (janeiro/2026).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 13 de abril de 2026.

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

---

**Dra. Michelli Vieira do Lago Ruesta Changman**  
**Juíza de Direito**