

VARA ÚNICA DA COMARCA DE LOUVEIRA/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR SOBRE O IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **PAULO MACHADO PEREIRA** (CPF/MF 116.271.808-00) e **CRISTINA MAZOLINE MANDIRA PEREIRA** (CPF/MF 278.967.538-47); do promitente vendedor **CONSTRUTORA CATAGUÁ LTDA** (CNPJ/MF Nº 55.928.014/0001-61); da credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA** (CNPJ/MF Nº 46.363.933/0001-44); e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Louveira, Estado de São Paulo, Dra. Camila Corbucci Monti Manzano, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMÍNIO CASAGRANDE II** move contra **PAULO MACHADO PEREIRA** e **CRISTINA MAZOLINE MANDIRA PEREIRA** – Processo nº **0002194-40.2018.8.26.0681**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **02/02/2026**, às **14h10**, encerrando-se no dia **05/02/2026**, às **14h10**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **26/02/2026**, às **14h10** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIAÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL: Uma Unidade Autônoma denominada casa nº 91, do empreendimento denominado "Condomínio Casa Grande II", situado no Município de Louveira/SP, com as seguintes áreas: 70,53m² de área privativa de construção, com uma área útil de utilização exclusiva de 200,00m², uma área comum de 160.219m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,8373% equivalente a 360.219m² no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, sendo que o terreno de utilização exclusiva assim se descreve: mede 10,00 metros na reta de frente para a circulação "4", medem 20,00 metros na reta do lado direito de quem da circulação "4" olha para a unidade, confrontando com a Unidade Autônoma nº 90, medem 20,00 metros na reta do lado esquerdo, confrontando com a unidade autônoma nº 92, mede 10,00 metros no verso nos fundos, Autônomos nº 72 e 73. Confrontando com as Unidades Autônomas nº 72 e 73. Inscrições imobiliárias nº 41152-23-99-05008-01135. Matrícula nº 35.817 do CRI da Comarca de Vinhedo/SP.

BENFEITORIAS – Trata-se de casa residencial térrea de 70,53m², constituída de três dormitórios, sendo uma suíte, sala ampla para dois ambientes, cozinha, banheiro social e garagem coberta (fls. 200/232).

AValiação – R\$ 580.000,00 (março/2025 – fls. 200/232 dos autos).

ÔNUS – Não constam ônus ou restrições no bem penhorado.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 20.597,49, referentes aos débitos inscritos em Dívida Ativa, correspondentes aos exercícios de 2016-2017 processo nº **1500333-08.2019.8.26.0681**, no



exercício de 2021 processo nº **1503871-55.2023.8.26.0681**. Outros exercícios de IPTU (2018, 2019, 2020, 2022, 2023, 2024) e a Taxa de 2024 também compõem a Dívida Ativa, respectivamente. Consta também o IPTU do exercício de 2025. Conforme levantamento junto à Prefeitura em 13/11/2025.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 88.068,48 (maio/2022 – fls. 105/107).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Louveira, Estado de São Paulo.

Louveira, 03 de dezembro de 2025.

DRA. CAMILA CORBUCCI MONTI MANZANO
JUÍZA DE DIREITO

