

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado **ADRIANO PEROTTI MARTINS** (CPF/MF 010.646.867-70), e seu cônjuge, se casado for; da coproprietária **EDNA NELSA BARRERA** (CPF/MF 113.335.308-89); do credor **ARLINDO BRISTOTTI** (CPF/MF 356.507.458-20); e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Dr. Domingos Parra Neto, 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 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que **CAIO SIMONI BUERIS** move contra **ADRIANO PEROTTI MARTINS** – Processo nº **4000200-06.2012.8.26.0361**, 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 **20/07/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **23/07/2026**, às **14h00**.

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 **13/08/2026**, às **14h00** (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, 05 (cinco) 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.



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 DEPRECIÇÃO – 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, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC

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



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

DA ARREMATÇÃO 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) – LOCALIZAÇÃO: Rua Benedicto de Cunha Mello – Parte do Lote nº 20 – quadra nº 16 – Jardim Esperança - Distrito de Brás Cubas; **IMÓVEL**, constituído por um TERRENO composto de parte do lote nº 20 da quadra nº 16, do Jardim Esperança, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, neste Município e Comarca localizado na Rua Benedicto da Cunha Mello com 5,00ms de frente e 25,00ms da frente aos fundos com divisas de quem olha da rua ao terreno, no lado direito com o remanescente do lote e do lado esquerdo com o lote nº 21 e nos fundos com o lote nº 03, perfazendo um total de 125,00ms². Inscrição imobiliária nº 25.108.029.000-5 (Av. 05). Matrícula nº 60.892 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

BENFEITORIAS – O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso residencial. O imóvel, objeto da lide, de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e verificação “in loco”, encerra uma área construída de 78,54m² (setenta e oito metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados). O imóvel compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo: 03 (três) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviços, quintal descoberto e garagem (fls. 439/514 dos autos).

AVALIAÇÃO – R\$ 250.000,00 (fevereiro/2024 – fls. 439/514 dos autos).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – 75% sobre o valor da avaliação.



ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 02 e Av. 03** - Existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1037584-14.2015.8.26.0114 em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP; **Av. 04** - Penhora exequenda; **Av. 08** - Penhora referente ao processo nº 0017649-48.2018.8.26.0001 em trâmite perante a 5ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo/SP.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – Conforme consulta realizada junto aos Órgãos Competentes, sob o imóvel não há débitos de IPTU pendentes até 05/05/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 34.861,87 (março/2026 – fls. 686/690).

***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 Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Mogi das Cruzes, 19 de maio de 2026.

**DR. DOMINGOS PARRA NETO
JUIZ DE DIREITO**



Edital Publicado em:

05/06/2026 às 14:12 hs

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



<https://d3r4ngrkezrhn6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1780679558.pdf>