

## 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.572.356/0001-05; **RICARDO AMAND (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.232.628-05; **ELIZABETE AMAND**, inscrita no CPF/MF sob o nº 022.703.928-92; **SALOMÃO SILVEIRA SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 791.996.405-97; **INVESTIPLAN AGROINDUSTRIAL PARTICIPAÇÕES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.843.245/0001-06; **bem como dos coproprietários CICERA DAS GRAÇAS VIEIRA MOREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 773.013.159-53, **e seu marido JORGE APARECIDO MOREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 651.359.549-53.

**O Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **PEDRO LUIZ DONATTI** em face de **KEYWEST TRADE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e outros - Processo nº 0144294-98.2007.8.26.0100**, 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 18/05/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 21/05/2026 às 14:30 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 21/05/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**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 atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte dos coproprietários alheios a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que os mesmos terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpre informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 70%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários CICERA DAS GRAÇAS VIEIRA MOREIRA (25%), e seu marido JORGE APARECIDO MOREIRA (25%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de

preferência é conferido aos coproprietários, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, os coproprietários poderão solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**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 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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**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 sobre 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 o mesmo 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 **3% (três 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 DOS BENS: MATRÍCULA Nº 1.804 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE/SP - IMÓVEL:** O Lote de terreno nº 07, da quadra "A", do loteamento denominado Horizonte Verde Gleba IV - Chácaras Residenciais, situado no bairro de Vargem Grande "Fazenda Caetê", deste município e comarca, com a área de 3.011,00 metros quadrados, medindo 82,50 metros de frente para a Rua 1, em quatro segmentos: 4,00 metros, 29,00 metros, 11,50 metros e 38,00 metros, para quem da mencionada rua olha para o lote, lado direito 55,50 metros e divide com o Sistema de Recreio; lado esquerdo 42,00 metros e divide com o Sistema de Recreio e finalmente nos fundos 50,00 metros e também divide com o Sistema de Recreio. **Consta na AV.4 desta matrícula** que a Rua 1 passou a se denominar Alameda dos Pardais. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Consta na de avaliação de fls. 1860/1904**, que o imóvel se situa na Alameda dos Pardais, nº 97 (Lote 07, Quadra A), Bairro Vargem Grande, Loteamento Horizonte Verde, com as seguintes benfeitorias: 01 casa com 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, com acabamento rústico a simples; 01 casa com 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro, com acabamento rústico e simples; e, 01 casa com 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro, em construção e sem acabamento.

**Contribuinte nº 10117970.0.** Consta no site da Prefeitura de São Roque/SP, débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 3.363,43 (14/04/2026).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$ 957.295,75 (setembro/2023).

São Paulo, 16 de abril de 2026.

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

---

**Dr. Claudio Antonio Marquesi**  
**Juiz de Direito**