10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **FRANCISCO ALEXANDRE DE SÃO PEDRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.621.058-44; e **ESPÓLIO DE MARIA HELENA DE SÃO PEDRO, representado por sua inventariante e por si HELENA REGINA GUSMÃO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.786.878-01; **bem como seu marido VITOR MAURICIO GUSMÃO LOPES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.744.908-75; e **dos interessados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANDA AZEVEDO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.121.639/0001-57; e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEIRA MAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.015.247/0001-15. **O Dr. Alexandre Bucci**, MM. Juiz de Direito da 10ª 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 Despejo por Falta de Pagamento** ajuizada por **MAURO ROBERTO GERAISSATI** em face de **FRANCISCO ALEXANDRE DE SÃO PEDRO e outros - Processo nº 0173052-19.2009.8.26.0100 – Controle nº 1541/2009,** 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/04/2022 às 14:30 h** e se encerrará **dia 25/04/2022 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 25/04/2022 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 16/05/2022 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco 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 **75% (setenta e cinco 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. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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. **DA PROPOSTA -** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS -** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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 **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **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 que será enviada por e-mail. **OBS:** O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANDA AZEVEDO, conforme regimento interno. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal 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 DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 10.585 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL:** Um prédio sob nº 375, da rua Artur Gomes desta cidade, construído em um terreno, designado por lote n° 3, na planta elaborada pela Mitra Diocesana de Sorocaba, com frente para a Rua Artur Gomes, desta cidade, medindo doze (12,00) metros de largura e trinta (30,00) metros de comprimento, 360,00 metros quadrados, dividindo-se, pelo lado direito, com propriedade de José Battaglini; pelo lado esquerdo com propriedade de Jose Rodrigues ou sucessores; e pelo fundo com propriedade do Ipanema Clube. **Contribuinte nº 44.61.66.0687.01.000 (Conf.fls.1782).** Consta as fls.1782 dos autos que o imóvel possui 426,79m2 de área construída. **Avaliação deste lote: R$ 1.326.000,00 (um milhão trezentos e vinte e seis mil reais) para dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE 02: MATRÍCULA Nº 42.061 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL:** Uma unidade autônoma designada por Garagem no 42, localizada no 10 sub-solo do Edifício Miranda Azevedo, nesta cidade, à Rua Miranda Azevedo, no 551, possui uma área útil de 10,50 metros quadrados, uma área comum de 16,78 metros quadrados, perfazendo um total de 27,28 metros quadrados, sendo permitido o estacionamento de um automóvel de passeio de tamanho compatível com as dimensões deste local. Corresponde à uma fração ideal no terreno de 0,2575%. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 583.00.2010.179206-4, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por GUILHERME DE CARVALHO MONTEIRO contra MARIA HELENA DE SÃO PEDRO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 00000.44.43.95.0256.00.102.4. Avaliação deste lote: R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) para dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE 03: MATRÍCULA Nº 174.123 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL:** O apartamento sob nº 37, localizado no 3º andar 4º pavimento do Edificio Beira Mar, bloco "B", município de Mongaguá, com frente para a Avenida do Mar, composto de sala, suíte, dois dormitórios, banheiro social, hall interno de circulação, cozinha, área de serviço e sacada, possui a área útil de 79,83m2, área comum de 22,29m2 e área total de 102,12m2, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso e fração ideal de 5,12% do todo do terreno, confrontando pela frente com o hall de entrada e área de recuo intermediária entre os dois blocos, pelo lado direito de quem entra no mesmo com a área de recuo lateral direita do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 35 e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio. **Contribuinte nº 00000903784 (Conf.fls.1789).** Consta no site da Prefeitura de Monguagá/SP débitos tributários no valor de R$ 4.878,82 (05/03/2022). **Avaliação deste lote: R$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais) para dezembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R$ 834.635,95 (março/2022).

São Paulo, 18 de março de 2022.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Alexandre Bucci
Juiz de Direito