

18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **FÓRUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.270.309/0001-27; e **VERONICA KROLL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 100.775.238-65; **bem como dos coproprietários da matrícula 225.188 e 225.187: DAMIÃO MANOEL DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.276.188-30; **MANOEL MIGUEL DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 990.743.548-15; e **sua mulher CICERA MARIA DA SILVA; e do coproprietário da matrícula 120.978: ADILSON MENDES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 247.184.078-77. **O Dr. Caramuru Afonso Francisco**, MM. Juiz de Direito da 18ª 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 Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **GAIDO E MASSIORETO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **FÓRUM DE CORTIÇOS E SEM TETOS DE SÃO PAULO e outros - Processo nº 1079173-86.2019.8.26.0100 – Controle nº 1433/2019**, 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 19/02/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 22/02/2024 às 14:00 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 22/02/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 13/03/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta 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 **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 80%, uma vez que é preciso garantir que DAMIÃO MANOEL DOS SANTOS (33,33%), MANOEL MIGUEL DA SILVA (16,66%) e sua mulher CICERA MARIA DA SILVA (16,66%), e ADILSON MENDES DA SILVA (50%), coproprietários recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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 COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **6% (seis 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. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 225.188 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O lote nº 08B da quadra J (designado 09B no memorial descritivo) do loteamento denominado Jardim Ivone, no 26º subdistrito Vila Prudente, com a seguinte descrição: inicia-se na confluência da Rua Averomar (antiga Rua 11) com a Rua 10, medindo de frente 4,21m em curva; deste ponto segue em linha reta medindo 13,60m confrontando com a Rua 10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 12,27m confrontando nos fundos com a propriedade de Michel Mattar e/ou sucessores; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 22,81m confrontando com o lote 08A (designado 09A no memorial descritivo) até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 116,47m². **Consta na Av.02 desta matrícula** a distribuição da ação supra. **Contribuinte nº 155.188.0016-8.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (18/12/2023). Consta as fls.295 dos autos que o imóvel localizado na Rua Averomar, nº 02, esquina com a Rua Seixas, Jardim Ângela, São Paulo/SP, possui 97,00m² de área construída. **Avaliação deste lote: R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 225.187 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O lote nº 08A da quadra (designado 09A no memorial descritivo) do loteamento denominado Jardim Ivone, no 26º subdistrito - Vila Prudente, com a seguinte descrição: inicia-se no alinhamento da Rua Averomar (antiga Rua 11) em dois segmentos, medindo de frente 2,43m em linha reta e 2,50m em curva; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 22,81m confrontando com o Lote 08B (designado 09B no memorial descritivo); deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 6,08m confrontando nos fundos com a propriedade de Michel Mattar; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta medindo 26,74m confrontando com o Lote 07B (designado 07B no memorial descritivo) até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 118,92m². **Consta na Av.02 desta matrícula** a distribuição da ação supra. **Contribuinte nº 155.188.0015-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (18/12/2023). Consta as fls.335 dos autos que o imóvel localizado na Rua Averomar, nº 04, Jardim Ângela, São Paulo/SP, possui 86,00m² de área construída. **Avaliação deste lote: R\$ 268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 120.978 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 16 da quadra 03, do Parque Alvorada, Município de Itanhaém, medindo 20,00m de frente para a Rua H9 por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 1.000,00m²; confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 17 e nos fundos com o lote 03. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10091039520208260007, em trâmite na 2ª Vara da Família e Sucessões de Santo André/SP, requerida por CRISTHIAN MENDES DA SILVA contra ADILSON MENDES DA SILVA, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 125.664 (Conf.R.02). Avaliação deste lote: R\$ 30.000,00 (trinta mil**

reais) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação as fls.657 no valor de R\$ 1.391.231,08 (novembro/2023).

São Paulo, 20 de dezembro de 2023.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Caramuru Afonso Francisco
Juiz de Direito