

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **ESPÓLIO DE MARIA SILVIA GUEDES RINALDI** na pessoa de seu inventariante **RICARDO RINALDI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 249.262.518-41; **bem como dos coproprietários ESPÓLIO DE NICOLA FRANCISCO RINALDI; ATILIO RINALDI; e sua mulher ADA DIAS TEIXEIRA RINALDI;** e do credor hipotecário **COMIND SOCIEDADE ANONIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual denominação MOGIANO PARTICIPAÇÕES S/A)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.775.672/0001-63.

O Dr. Gustavo Dall'Olio, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **CAIO CESAR MARCOLINO** em face de **ESPÓLIO DE MARIA SILVIA GUEDES RINALDI - Processo nº 0009325-53.2023.8.26.0564 (Principal nº 1022211-05.2020.8.26.0554) – Controle nº 849/2021**, 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 21/10/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 24/10/2024 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 24/10/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 14/11/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada para o Lote 1, e lance com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial para o Lote 2 (Conf. fls.463/464).

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 **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial para o Lote 1, e lance com no mínimo **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial para o Lote 2, que será atualizada até a data da alienação judicial (Conf. fls.463/464).

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, 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. **Cumpre informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 85% (Lote 01), uma vez que é preciso garantir que os**

coproprietária ESPÓLIO DE NICOLA FRANCISCO RINALDI (25%), ATILIO RINALDI (25%) e ADA DIAS TEIXEIRA RINALDI (25%), receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, 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, o coproprietário poderá 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.

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 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 (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 sob 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 a mesma ser analisada 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 **5% (cinco 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, 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 DO BEM: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 5.106 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP - IMÓVEL: O prédio nº 50 da Rua Joinville (antiga Rua Maria Cristina, com a área total construída de 91,05 m², e s/ respectivo terreno, constituído pelo lote nº 13, da quadra 4, Sítio Apiaí, medindo 18,05 m, de frente para a referida rua, por 8,30 m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, por 9,18 m. do lado esquerdo, por 18,00m encerrando a área total de 155,87 m² confrontando-se pelo lado direito, com prédio nº 40, pelo lado esquerdo com o prédio nº 279, da Rua Maria Helena e nos fundos com o prédio nº 369 Rua Maria Helena. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a COMIND SOCIEDADE ANONIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Valor da Avaliação deste Lote: R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 179.987 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP – IMÓVEL: Uma casa nº 105 da Rua "B", e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº 21, da quadra nº 02, do Bairro Santa Maria, medindo 7,50m de frente para a referida rua, igual medida nos fundos, por 21,00m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando uma área de 157,50m², confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 20; pelo lado esquerdo com o lote nº 22; e pelos fundos com o lote nº 18, todos da mesma quadra 02. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a GERALDO JOAQUIM e sua mulher NEUSA PERALTA JOAQUIM. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.430 no valor de R\$ 298.005,05 (agosto/2024).

São Bernardo do Campo, 26 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito