

2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **SERGIO PASCHOALON**, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.335.708-96; e **VERA LÚCIA RIBEIRO PREZADO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 914.266.508-68; **bem como dos promitentes vendedores IRINEU PEREIRA REGO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 366.272.168-68; e **sua mulher NELINA QUARESMA DOS SANTOS PEREIRA**.

O **Dr. Cláudio Pereira França**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/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 de Sentença** ajuizado por **VERA LUCIA RIBEIRO PREZADO** em face de **SERGIO PASCHOALON - Processo nº 0007568-43.2023.8.26.0008 (Principal nº 1014918-02.2022.8.26.0008) – Controle nº 1912/2022**, 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. Cumpra 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 da parte. 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 18/11/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 21/11/2024 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 21/11/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 12/12/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, na hipótese de lance à vista. Desde logo, fica anotado que. O interesse de lance parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do NCPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta não poderá ser inferior a 90% 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, na hipótese de lance à vista. Desde logo, fica anotado que. O interesse de lance parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do NCPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta não poderá ser inferior a 90% do valor da avaliação atualizada.

DA PREFERÊNCIA – O condômino terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. 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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

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. Tendo em vista que o credor não optou pela adjudicação (art. 876, do NCPC), ele pode participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, depositando, contudo, o valor excedente, no prazo do artigo 19 do Provimento mencionado. Ressalte-se, ainda, que, caso arremate o bem, o credor deve pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento da parte.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do NCPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta **não poderá ser inferior a 90%** do valor da avaliação atualizada, 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 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 a parte 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 da parte 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 182.367 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Maria Eugênia, nº 358, no 27º Subdistrito - Tatuapé, medindo 5,20m de frente; por 28,20m da frente aos fundos; tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 146,64m², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 356; do lado esquerdo com a Travessa Adelaide de Ascensão Raymundo; e, nos fundos com uma Vila que tem entrada pelo nº 336 da Rua Sabatino Nastari. **Consta as fls.344 dos autos** que sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea, com características de uso residencial, com a área construída de 55,00m². **Contribuinte nº 062.207.0022-8.** 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 no valor de R\$ 1.321,20 (21/08/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 933.000,00 (novecentos e trinta e três mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: DIREITOS DO PRÉDIO Nº 340 CORRESPONDENTE A 198,35m² DA MATRÍCULA Nº 55.574 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno, situado à Rua Pedro Rabelo, antiga Rua A, lote nº 14, da quadra no 07, Jardim Nova Carrão, loca lizado em Vila Carrão, no Tatuape, mede 21,73m de frente, medindo de profundidade 17,50m pelo lado direito de quem do lote olha para a rua, por onde confronta com o lote nº 15, pertencente a Braulino da Frota Duque, 24,50m pelo lado esquerdo, por onde confronta com o lote nº 13, pertencente ao Espólio de Alexandre Abu Gannam, e 17,10m pela linha de fundos por onde confronta com o lote no 16 pertencente ao Espólio de Alexandre Abu Gannam, de 396,70m². **Consta na Av.02 desta matrícula** a construção de uma casa que recebeu o nº 338 da Rua Pedro Rabelo. **Consta na Av.03 desta matrícula** a construção de uma casa que recebeu o nº 340 da Rua Pedro Rabelo. **Consta na Av.04 desta matrícula** que as casa nºs 338 e 340 da Rua Pedro Rabelo, foram demolidas. **Consta na Av.05 e 06 desta matrícula** desdobro desta matrícula de uma casa e seu terreno situado à Rua Pedro Rabelo, nº 362, com 198,35m². **Contribuinte nº 148.083.0040-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 744,51 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 141,56 (21/08/2024). **Consta as fls.189-198 dos autos** que IRINEU PEREIRA REGO e sua mulher NELINA QUARESMA DOS SANTOS PEREIRA, venderam o imóvel a SERGIO PASCHOALON e VERA LÚCIA RIBEIRO PREZADO. **Avaliação deste lote: R\$ 344.000,00 (trezentos e quarenta e quatro mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 18 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Cláudio Pereira França
Juiz de Direito