

3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE FRANCICLEIDE GOMES DE OLIVEIRA** na pessoa de seu representante **FERNANDO PEREIRA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 162.174.464-72; da herdeira **KAMILA KARLA GOMES BARBOSA DA SILVA**; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.212.419/0001-56.

A **Dra. Adriana Del Compari Maia da Cunha**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista/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 **CONDOMÍNIO ED. PIETRA VICTORIA** em face de **ESPÓLIO DE FRANCICLEIDE GOMES DE OLIVEIRA e Outra - Processo nº 0009931-51.2019.8.26.0005 (Principal - 1009273-15.2016.8.26.0005) – Controle nº 1339/2016**, 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 visita não 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 25/11/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 28/11/2024 às 11:00 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 28/11/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 18/12/2024 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU 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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) 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 (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 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 DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 172.089 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: A vaga de garagem nº 96, em construção, localizada no 2º subsolo do EDIFÍCIO "PIETRA VICTORIA", situado na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50, no Jardim Avelino, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa de 10,246m, a área comum de 15,732m, a área real total de 25,978m e a fração ideal de 0,2322%. O terreno que também faz frente para a Rua Pinheiro Guimarães, constituído pelos lotes 1, 2-A, 2-B, 3, 4-A, 4-B, 5-A, 5-B, 78-A, 78-B, 79-A e 79-B, da quadra 12, do Jardim Avelino, onde será construído o referido empreendimento encerra área de 2.128,00m. **Consta na Av.05 desta matrícula** a construção do empreendimento que recebeu a denominação de "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA", com entrada pelo nº 50 da Rua Mário Augusto do

Carmo. **Contribuinte nº 051.325.0811-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.259,00 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 428,24 (21/10/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 172.090 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: A vaga de garagem nº 97, em construção, localizada no 2º subsolo do EDIFÍCIO "PIETRA VICTORIA", situado na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50, Jardim Avelino, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa de 10,246m, a área comum de 15,732m, a área real total de 25,978m e a fração ideal de 0,2322%. O terreno que também faz frente para a Rua Pinheiro Guimarães, constituído pelos lotes 1, 2-A, 2-B, 3, 4-A, 4-B, 5-A, 5-B, 78-A, 78-B, 79-A e 79-B, da quadra 12, do Jardim Ave onde será construído o referido empreendimento encerra área de 2.128,00m. **Consta na Av.05 desta matrícula** a construção do empreendimento que recebeu a denominação de "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA", com entrada pelo nº 50 da Rua Mário Augusto do Carmo. **Contribuinte nº 051.325.0812-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.259,00 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 428,24 (21/10/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 172.091 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: A vaga de garagem nº 98, em construção, localizada no 2º subsolo do EDIFÍCIO "PIETRA VICTORIA", situado na Rua Mário Augusto do Carmo, nº 50, no Jardim Avelino, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área privativa de 10,246m, a área comum de 15,732m, a área real total de 25,978m e a fração ideal de 0,2322%. O terreno que também faz frente para a Rua Pinheiro Guimarães, constituído pelos lotes 1, 2-A, 2-B, 3, 4-A, 4-B, 5-A, 5-B, 78-A, 78-B, 79-A e 79-B, da quadra 12, do Jardim Avelino, onde será construído referido empreendimento encerra área de 2.128,00m. **Consta na Av.05 desta matrícula** a construção do empreendimento que recebeu a denominação de "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA", com entrada pelo nº 50 da Rua Mário Augusto do Carmo. **Contribuinte nº 051.325.0813-8.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.259,00 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 428,24 (21/10/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIETRA VICTORIA, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Débito desta ação no valor de R\$ 94.773,08 (fevereiro/2021).

São Paulo, 25 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Del Compari Maia da Cunha
Juíza de Direito