

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **ELAINE DE CASSIA CAUNETO RIBEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 356.772.578-50; e **FERNANDO JOSE DA SILVA PEROSSI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 313.528-498-01; **bem como do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04; e do **CONDOMÍNIO PÁTIO BOULEVARD SANTO ANDRÉ**". A Dra. **Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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 Liquidação por Arbitramento** ajuizada por **ELAINE DE CASSIA CAUNETO RIBEIRO** em face de **FERNANDO JOSE DA SILVA PEROSSI - Processo nº 0009471-27.2023.8.26.0554 (Principal - 1003642-82.2022.8.26.0554) – Controle nº 224/2022**, 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 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 01/07/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 04/07/2024 às 16:00 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 04/07/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 24/07/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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/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 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. **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 DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 100.191 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP - IMÓVEL:** O Apartamento n 22, localizado no 2º PAVIMENTO, BLOCO 01, TORRE GARDÊNIA, do "CONDOMÍNIO PÁTIO BOULEVARD SANTO ANDRÉ" situado na Rua Araguaia nº 135, "Vila Curuça", perímetro urbano desta cidade, possuindo uma área privativa de 85,100m², a área comum de 72,024m2 (sendo 37,360m2 de divisão não proporcional em 34,664m2 de divisão proporcional), já incluído o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 157,124m2 correspondendo à fração ideal de 0,0035610 terreno. referido condomínio, foi construído sobre terreno 7.000,00m2. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a ITAÚ UNIBANCO S/A. **Inscrição nº 06.036.2013.** Conf. fls. 92/93 dos autos constam débitos tributários no valor total de R\$ 49,01 (março/2024). **Consta às fls. 119/120 dos autos** débitos fiduciários no valor total de R\$ 330.408,75 atualizados abril de 2024, bem como, que a dívida será solvida com o preço da arrematação. **Consta na decisão de fls. 125/127 dos autos**, que havendo arrematação, a respectiva carta somente será expedida após a quitação da dívida junto ao credor fiduciário, que deverá, em colaboração com o Juízo, adotar comportamento diligente para que a transação se concretize com celeridade. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 775.000,00 (Setecentos e setenta e cinco mil reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Santo André, 28 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira
Juíza de Direito