

5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário (herdeiro de **ESPÓLIO DE FERNANDO MAZZINI**) **ESPÓLIO DE ALEXANDRE GONÇALVES MAZZINI** representado por **JOSEFA DE PAIVA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 267.091.928-65; **VITOR MAZZINI** representado por sua genitora **JOSEFA DE PAIVA SILVA**; bem como seus cônjuges, se casados forem; e da coproprietária **GENI GONÇALVES MAZZINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 134.512.458-92; da credora hipotecária **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; e do interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.514.662/0001-98. A **Dra. Marina San Juan Melo**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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** ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AMALFITANA** em face de **ALEXANDRE GONÇALVES MAZZINI - Processo nº 0040300-71.2018.8.26.0002 (Principal nº 0070023-97.2002.8.26.0002) – Controle nº 3739/2002**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **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 19/07/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 22/07/2024 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 22/07/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 12/08/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** – O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo – relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Assim, tratando-se de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o

e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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. **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 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: MATRÍCULA Nº 242.312 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 12 localizado no primeiro andar do Edifício Salerno integrante do Conjunto Residencial Costa Amalfitana, situado à Avenida Maria Coelho Aguiar nº 2.022, no de 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área real privativa de 70,89m², a área real comum de divisão não proporcional 10,00m², correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada ou no subsolo ou no andar térreo, mais a área real comum de divisão proporcional de 73,138m², perfazendo área real total de 154,028m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,0911% no terreno do condomínio. **Consta no R.5 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (atual EMPRESA GESTOSA DE ATIVOS EMGEA). **Consta na R.6 desta matrícula** que nos autos da ação de Execuções Fiscais Municipais, Processo nº 655.871-2/95-4, em trâmite na Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública, movida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra FERNANDO MAZZINI e outra foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária HÉLIA RAMOS DESCHAUER. **Consta na R.7 e Av.09. desta matrícula** que nos autos da ação de Execuções Fiscais Municipais, Processo nº 652.387-9/98-7, em trâmite na Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública, movida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra FERNANDO MAZZINI e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária HÉLIA RAMOS DESCHAUER. **Consta na R.8 e Av.10. desta matrícula** que nos autos da ação de Execuções Fiscais Municipais, Processo nº 677.295-1/97-2, em trâmite na Vara das Execuções Fiscais da Fazenda Pública, movida por MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO contra FERNANDO MAZZINI e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária HÉLIA RAMOS DESCHAUER. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Contribuinte nº 165.365.0033-3 e 165.365.0034-1 (em**

área maior). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e que não há débitos de IPTU para o exercício atual (10/06/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.615 no valor de R\$ 552.323,77 (janeiro/2024).

São Paulo, 16 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Marina San Juan Melo
Juíza de Direito