

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guaratinguetá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executados **COMERCIAL MARPRI LTDA ME; HUMBERTO PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 038.528.718-67; e **PATRICIA GOMES DOS SANTOS**; bem como dos cedentes **JOSÉ EDUARDO CORREA SILVEIRA** e sua mulher **MARIA DE LOURDES LOPES SILVEIRA**; do titular do domínio direito **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**; do titular do domínio útil **SOLUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.986.205/0001-91; e do credor hipotecário **BANCO BRADESCO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12; e da ocupante **PRISCILA LODI**.

O Dr. **Walter Emídio da Silva**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guaratinguetá/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 Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO BURITI SHOPPING GUARÁ** em face de **COMERCIAL MARPRI LTDA ME - Processo nº 0006853-30.2012.8.26.0220 – Controle nº 1029/2012**, 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 16/08/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 19/08/2024 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 19/08/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 10/09/2024 às 16:00 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.

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, bem como os débitos de

condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados 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. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

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. Se o credor não optar pela adjudicação, deverá participar das hastas públicas na forma da lei e em igualdade de condições com os demais interessados, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Neste caso, deverá depositar o valor excedente no mesmo prazo.

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 DOMÍNIO ÚTIL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 183.868 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 43, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL ATHENAS”, situado na Rua Koichi Matsumura, nº 103, no lugar denominado Colônia Paraíso, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 66,392 metros quadrados, área privativa de sacada de 3,190 metros quadrados, área privativa de hobby-box de 2,100 metros quadrados, área privativa de garagem de 22,080 metros quadrados, área comum de 74,899 metros quadrados, encerrando a área de 168,661 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,7425%. Estando vinculado ao apartamento supra as vagas nºs 128 e 129 hobby-box nº 43, localizados no subsolo. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel

desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 742/06, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, requerida por LELIANE NOGUEIRA DA COSTA contra SOLUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 03013009820055150132, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP foi determinada a indisponibilidade dos bens de SOLUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA-ME. **Contribuinte nº 47.0097.0028.0000 (área maior).**

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 277.484,75 (julho/2024).

Observações: Consta às fls. 319 dos autos que o imóvel foi adquirido por Humberto Pereira (cessionário), através de Compromisso Particular de Cessão de Direitos e Obrigações entre José Eduardo Correa Silveira e sua mulher Maria de Lourdes Lopes Silveira (Cedentes), com anuência de SOLUM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. **Consta às fls. 409/410 dos autos** que o arrematante se sub-rogará nos direitos e nas obrigações decorrentes de referido instrumento particular de cessão de direitos e obrigações.

Guaratinguetá, 24 de julho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Walter Emídio da Silva
Juiz de Direito