

35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE MARCOS VARAM KEUTENEDJIAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.769.878-10; **bem como seu cônjuge se casado for.**

O **Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **LEONARDO RICCIARELLI** em face de **ESPÓLIO DE MARCOS VARAM KEUTENEDJIAN - Processo nº 0149490-73.2012.8.26.0100/01 – Controle nº 943/2012**, 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. Cumpre 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 03/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/09/2024 às 15:00 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 06/09/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 27/09/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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 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 comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados 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 por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

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 3.475 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEVI/SP - IMÓVEL: ÁREA "A-3, situado no lugar denominado "SÍTIO BARUERI MIRIM", neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, localizada de frente e no alinhamento da Alameda Vicente Coccozza, em sua lateral esquerda de quem vai em direção a divisa da Área "2", distante desta 91,93 metros, dentro das seguintes medidas, características e confrontações: "mede 31,93 metros em linha reta, entre os pontos 11 e 12, obedecendo o Azimute de 126º19'31" de frente para a Alameda Vicente Coccozza; lado direito de quem da referida Alameda, olha para o imóvel mede em linha reta 73,92 metros, entre os pontos 17 e 11, obedecendo o azimute de 216º19'32", dividindo com a Área "A-2"; lado esquerdo obedecendo o mesmo sentido mede da frente aos fundos em linha reta, 69,94 metros, entre os pontos 12 e 16, obedecendo o Azimute de 216º19'32", dividindo com a Área "A-4"; fundos, acompanhando a margem do Ribeirão Barueri-Mirim, em linha sinuosa, mede 32,19 metros, entre os pontos 16 e 17, dividindo pela sua margem oposta com o Loteamento Jardim Sorocabana, encerrando a área total de 2301,54 metros quadrados. **Consta na Av. 04 desta matrícula que no terreno foi construído um galpão industrial de uso indefinido, com 1.000,00 m², sendo pavimento térreo com 928,00 m² e pavimento superior com 72,00 m², que recebeu o nº 504 da Alameda Vicente Coccozza. **Consta na Av. 06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 23.114.51.74.2610.00.000.** Consta no site da Prefeitura de Itapevi/SP débitos tributários no valor de R\$ 17.035,75 (22/07/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.116.261,60 (Três milhões, cento e dezesseis mil, duzentos e sessenta e um reais e sessenta centavos) para****

novembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação no valor de R\$ 2.710.177,56 (janeiro/2023).

São Paulo, 26 de julho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juíza de Direito