

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ANTONIO ROQUE BUFALO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 246.797.048-53; e sua mulher **ROSA ERNESTA BORELLA SCIAMARELLI BUFALLO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 269.541.518-40; bem como da promitente vendedora **ARUANÃ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.461.017/0001-00; e do interessado **CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.663.204/0001-75.

A Dra. Renata Heloisa da Silva Salles, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/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 **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA** em face de **ANTONIO ROQUE BUFALO** e outra - **Processo nº 0006429-72.2007.8.26.0281/01 - Controle nº 1352/2007**, 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 16:30 h** e se encerrará **dia 06/09/2024 às 16:30 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 06/09/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 27/09/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta 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 **80% (oitenta 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.

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 o mesmo ser analisado 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 DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 25.862 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Um Terreno na Rua Maria Clara Franco de Camargo constituído pelo Lote nº 03, da Quadra 19, do loteamento denominado Condomínio Sítio da Moenda, no Bairro da Moenda, perímetro de expansão urbana deste município, medindo: 25,10m de frente para a referida Rua; do lado direito mede 39,85m confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 39,85m confrontando com o lote 02 e nos fundos mede 25,10m confrontando como lote 09, encerrando a área de 1.000,23m². **Consta na Av.2 desta matrícula** que nos autos da ação de Reparação de Danos – Execução de Sentença (Processo nº 2003.006.233), em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, requerida por JOÃO ROBERTO PALADINO e outros contra BUFALO & BUFALO e outros, foi determinado o bloqueio do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 25.868, tendo como depositário ANTONIO ROQUE BUFALO. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos supra, foi determinado o bloqueio o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença (Processo Digital nº 1001877-03.2014.8.26.0281/01), em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA contra ANTONIO ROQUE BUFALO e outra, foi determinado o bloqueio do imóvel

objeto desta matrícula. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0089295- 11.2005.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, requerida por JOÃO ROBERTO PALADINO E OUTROS contra BUFALO & BUFALO LTDA E OUTROS, foi determinado o bloqueio deste imóvel. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0001334-07.2020.8.26.0281, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS CONDOMÍNIO SÍTIO DA MOENDA contra ANTONIO ROQUE BUFALO e outra, foi determinado o bloqueio do imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 23464.21.46.00222.0.0137.00000.

Débitos tributários às fls.1105/1111 no valor de R\$: 164.025,82 (29/07/2024)

Consta as fls.236/243 dos autos principais que ARUANÃ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA prometeu vender o imóvel a ANTONIO ROQUE BUFALO E OUTRA.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 269.151,67 (julho/2024).

Itatiba, 04 de agosto de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Heloisa da Silva Salles
Juíza de Direito