

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário OSWALDO ROSOLIA RUSSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.883.498-22; **bem como sua cônjuge, se casado for; da credora caucionante ADMINISTRADORA SARAIVA EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.869.676/0001-29; e **do interessado CONDOMÍNIO ARUJAZINHO IV**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.782.792/0001-22.

O Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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 ARUJAZINHO IV** em face de **OSWALDO ROSOLIA RUSSO - Processo nº 0001870-47.2020.8.26.0045 (Principal nº 1001030-20.2020.8.26.0045) - Controle nº 770/2020**, 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 09/09/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 12/09/2024 às 15:30 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 12/09/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 03/10/2024 às 15:30 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/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: MATRÍCULA Nº 25.188 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Uma área de terras constituída pelos lotes nºs 34 e 35 da Quadra 10, do imóvel denominado "Arujzinho IV", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, assim descrito e confrontado: mede 22,00 metros de frente para a Rua Angico; mede 12,00 metros mais 20,60 metros da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Rua Angico olha para o terreno, em duas linhas, onde confronta com a área do Condomínio Arujzinho IV; mede 32,00 metros pelo lado esquerdo, também da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 33; e mede 17,00 metros nos fundos, em confrontação, também com a área de Condomínio do Arujzinho IV, encerrando assim uma área de 653,00 metros quadrados, e estando localizado a 205,13 metros da esquina formada pela Rua Ype, lado esquerdo de quem desta se dirige ao imóvel, lado ímpar da Rua Angico. **Consta na Av.01 desta matrícula** foi construído um prédio residencial, digo, residencial contendo sala de estar social, sala de jantar, cozinha, dois dormitórios, suíte, dois banheiros, garagem, e varanda, encerrando uma área construída de 180,87 metros quadrados de construção, e que recebeu o nº 459 da Rua Angico. **Consta na Av.03 desta matrícula** foi registrada a regularização do parcelamento do solo urbano denominado "ARUJAZINHO IV", sendo assim com a regularização do empreendimento lote passou a ser denominado de Lote 34 quadra 10. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel foi dado em caução em garantia da locação firmada entre ADMINISTRADORA SARAIVA EMPREENDIMENTOS LTDA

(locadora) e LAMINAÇÃO E TREFILAÇÃO VALE DO PARAÍBA LTDA (locatária). **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007093220135020341, em trâmite na Vara do Trabalho do Município de Itaquaquecetuba/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de OSWALDO ROSOLIA RUSSO. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011832420185020342, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de OSWALDO ROSOLIA RUSSO.

Contribuinte nº SF111305543.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.369 no valor de R\$ 10.404,16 (maio/2024).

Arujá, 08 de agosto de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito