

## 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **da executada e depositária EDNA SALTON**, inscrita no CPF/MF sob o nº 996.231.378-34; **bem como seu cônjuge, se casada for**; e **dos cedentes JOSÉ ALVAREZ VASQUEZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 038.123.438-00; e **sua mulher MARIA ZÉLIA DOMINGUES VASQUEZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 049.308.078-32; **dos proprietários do imóvel PRAIAS PAULISTAS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.679.552/0001-08; e **COMPANHIA FAZENDA ACARAU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.769.107/0001-30; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL SAN MARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.057.434/0001-89.

**A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/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 **IVES PEREIRA MULLER e outra** em face de **EDNA SALTON - Processo nº 0000482-38.2020.8.26.0004 (Principal nº 1016798-17.2017.8.26.0004) – Controle nº 2445/2017**, 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](http://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 apregoadado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 16/09/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 19/09/2024 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 19/09/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 09/10/2024 às 15:30 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](http://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 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 **3% (três 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 depositada nos autos. 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](http://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 SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 59.403 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** O APARTAMENTO sob nº .53, localizado no quinto pavimento tipo, do RESIDENCIAL SAN MARINO, situado no Passeio dos Galeões, nº 221, loteamento denominado RIVIERA DE SAO LOURENÇO (Módulo 02), no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, tendo a área privativa de 95,6100 m2, área de garagem de 24,0000 m2, área comum de 47,6740 m2, área total construída de 167,2840 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 3,043700%, equivalente a 65,4400 m2, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poco do elevador e vazio da construção; de um lado com o apartamento de final "1"; do outro lado com o apartamento de final "5" e, nos fundo com a área de recuo lateral do prédio. Cabe ao apartamento o direito de uso de duas vagas na garagem do prédio.

**Contribuinte nº 97.107.016.027 (conf.fls.315).** Consta no site da Prefeitura de Bertioga/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 54.462,78 (13/08/2024).

**Consta às fls.27 dos autos**, o instrumento particular de cessão e transferência de direitos aquisitivos e obrigações correspondentes firmado entre os cedentes JOSÉ ALVAREZ VASQUEZ e sua mulher MARIA ZÉLIA DOMINGUES VASQUEZ e a cessionária EDNA SALTON e tendo os proprietários do imóvel como anuentes PRAIAS PAULISTAS S.A e COMPANINHA FAZENDA ACARAÚ.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.019.459,93 (dois milhões dezanove mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e noventa e três centavos) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls.344 no valor de R\$ 1.178.540,09 (agosto/2024).

São Paulo, 16 de agosto de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**  
**Juíza de Direito**