

15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas IMPHYNIT NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDAQ (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.374.090/0001-06; **3V ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (atual denominação de CM ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.213.004/0001-65.

O Dr. Fernando Antonio Tasso, MM. Juiz de Direito da 15ª 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 **CONDOMÍNIO TORTUGAS** em face de **IMPHYNIT NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDAQ - Processo nº 0055802-18.2016.8.26.0100 (Principal nº 1110318-05.2015.8.26.0100) – Controle nº 2494/2015**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, 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 dos imóveis a serem apregoados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens 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 27/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 30/09/2024 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 30/09/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 22/10/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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 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.

DO LANCE PARCELADO – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelado, este deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias, respectivamente, que serão atualizadas pela tabela do TJ/SP.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, poderão apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, 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 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 comissão de **3% (três 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. **Observação:** Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento.

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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 84.835 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do Edifício MARABELLA, Bloco "D", que faz parte integrante do Condomínio Tortuga's, situado à Avenida das Tartarugas nº 105, no loteamento denominado Recanto do Tortuga, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 224,87 m2, área útil de autos de 23,00 m2, área comum de 139,61 m2, área total construída de 387,48 m2, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,3371%. **Consta na Av.6 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 3.0479.205.166.** Consta no site da Prefeitura do Guarujá/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 329.704,09 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 14.031,55 (23/08/2024).

MATRÍCULA Nº 84.836 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: Vaga para Barco tipo "P" (pequena) no 47, localizada no subsolo ou 12 pavimento do Condomínio Tortuga's, situado à Avenida das Tartarugas nº 105, no loteamento denominado Recanto do Tortuga, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 21,00 m², a área comum de 6,55 m², encerrando a área total construída de 27,55 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,0158%. **Consta na Av.6 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 3.0479.205.325.** Consta no site da Prefeitura do Guarujá/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 8.052,13 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 492,18 (23/08/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.372.800,00 (um milhão, trezentos e setenta e dois mil e oitocentos reais) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.548/554 no valor de R\$ 888.459,40 (junho/2022). **Constam Penhoras no rosto dos autos** sobre eventuais créditos nos Processo nº 016138-67.2022.8.26.0100 e 1000546-34.2020.8.26.0100, em trâmite nas 45ª e 8ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, respectivamente.

São Paulo, 27 de agosto de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fernando Antonio Tasso
Juiz de Direito