

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **RICARDO SAMPAIO DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 159.764.448-06; **bem como da coproprietária ANELISE CRISTINA DE OLIVEIRA (usufrutuária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 159.911.678-26. O **Dr. Daniel Diego Carrijo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guará/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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ESPOLIO DE DIRCEU RODRIGUES DOS SANTOS** em face de **RICARDO SAMPAIO DE SOUZA - Processo nº 1001182-54.2017.8.26.0213 – Controle nº 1656/2017**, 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, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

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 visita não 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 14/10/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/10/2024 às 16:00 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 17/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 06/11/2024 às 16:00 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de 2º leilão de 60%, garante que a coproprietária ANELISE CRISTINA DE OLIVEIRA (50%), receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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 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: MATRÍCULA Nº 3.629 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARÁ/SP - IMÓVEL: Uma casa de morada, situada neste município, cidade e Comarca de Guarás - SP, com frente para a Rua Francisco Maria Luiz, nº "162", com diversos cômodos, construída de tijolos e coberta de telhas, e seu respectivo terreno, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 11,20m (onze metros e vinte centímetros) confrontando com a rua de sua situação; pelos fundos mede 11,70m (onze metros

e setenta centímetros), confrontando com Dr. José Holmer Camargo; pelo lado direito mede 36,70m (trinta e seis metros e setenta centímetros), confrontando com Dr. José Holmer Camargo; e, pelo lado esquerdo mede 34,70m (trinta e quatro metros e setenta centímetros), confrontando com Airtton Soares e Geraldo Adenir Martins; perfazendo uma área de 408,76m² (quatrocentos e oito metros e setenta e seis centímetros, quadrados). **Consta na Av.02 desta matrícula** que o número correto do imóvel é 164, Guará/SP. **Consta na R.04 desta matrícula** que RICARDO SAMPAIO DE SOUZA e ANELISE CRISTINA DE OLIVEIRA doaram o imóvel a RAUL TORNATORE DE OLIVEIRA SOUZA e GUSTAVO TORNATORE DE OLIVEIRA SOUZA. (Consta nos Embargos de terceiro nº 1000986-79.2020.8.26.0213, julgado definitivo, foi declarada ineficaz a doação do imóvel, por fraude a execução). **Consta no R.05 e 06 desta matrícula** que foi reservado usufruto do imóvel em favor de ANELISE CRISTINA DE OLIVEIRA. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 198.193.070.** Consta no site da Prefeitura de Guará/SP que não há débitos tributários (13/09/2024). Consta as fls.592 dos autos que trata-se de um prédio residencial que possui destinação mista, ou seja, possui cômodos adaptados para atendimento comercial, havendo na parte da frente do imóvel: Consultórios odontológicos e outro da área de saúde. Contendo o imóvel: Uma sala (recepção); Três Quartos (consultórios), sendo um com Jardim de Inverso integrado; Um Lavabo; 02 Banheiros; Uma cozinha pequena cozinha que dá acesso à área lateral do imóvel. Aos fundos do imóvel, há uma edícula integrada ao referido imóvel onde se localiza, Um quarto com banheiro (Suite); Uma Sala de Jantar anexa à uma cozinha, com pia e churrasqueira de alvenaria, sendo esta parte fechada por vidros tipo "Blindex", que dá vistas à uma Piscina construída em alvenaria de tijolos, revestida em vinil que se encontra em bom estado de conservação e uso; Havendo ali ainda Um pequeno cômodo de despejo com prateleiras e um outro banheiro. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 743.901,00 (setecentos e quarenta e três mil novecentos e um reais) para abril de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.631 no valor de R\$ 124.897,28 (dezembro/2023).

Guará, 13 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Daniel Diego Carrijo
Juiz de Direito