

## 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **VGG CONSTRUTORA LTDA (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.248.026/0001-53; **JULIO CÉSAR COSTA GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.863.778-52; **bem como seu cônjuge, se casado for.**

**A Dra. Leila Hassem da Ponte**, MM. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto 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 **BAKUS NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, em face de **VGG CONSTRUTORA LTDA e outro - Processo nº 1027787-22.2016.8.26.0100 – Controle nº 2047/2018**, 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 apregoado.

**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 19/12/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 23/01/2025 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 23/01/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 13/02/2025 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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 sub-rogados 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 sub-rogados 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 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 **5% (cinco 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.

**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 AQUISITIVOS DA MATRÍCULA Nº 41.084 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/SP - IMÓVEL:** Casa n.º 02 (dois) – tipo 2, do Condomínio Residencial Villa Sálvia, na Avenida Doutor Francisco Loup, n.º 1.493, Praia de Maresias, neste Município, possuindo dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo contém: living, copa-cozinha, terraço, churrasqueira, lavanderia, despensa, banheiro completo, lavabo, dormitório para empregados, garagem coberta com capacidade para guarda de dois veículos de pequeno e médio porte e hall de escadaria que dá acesso ao pavimento superior, e o pavimento superior contém: quatro suítes, sendo duas delas com terraço, e corredor de circulação que dá acesso às suítes. Tem a área útil de 271,63m<sup>2</sup>, a área comum de 2,3016m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 273,9316m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a parte ideal de 1/6 (um sexto) no terreno (que tem 1.852,56m<sup>2</sup>) onde se assenta o condomínio e nas demais coisas de uso comum. Sua construção ocupa 153,43m<sup>2</sup> do terreno condominial. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos da ação do Processo nº 00604148120044036182, em trâmite na 7ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de BAKUS NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta na Av.5 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 3133.214.6372.0415.000 (em área maior).** **Consta às fls. 30/35. dos autos** contrato de promessa de cessão dos direitos

aquisitivos do imóvel da matrícula acima, firmado entre o exequente (promitente cedente) e a executada (promitente cessionária). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 4.436.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e seis mil reais) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls. 590/594 no valor de R\$ 7.830.481,66 (agosto/2024).

São Paulo, 20 de setembro de 2024.

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

---

**Dra. Leila Hassem da Ponte**  
**Juíza de Direito**