

## 41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **ANGEL'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.372.304/0001-78; **JOSÉ MARIANO DE ÁVILA NETTO GUTERRES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 373.955.807-53; **bem como da coproprietária SILENE CAETANO DA MOTTA GUTERRES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 496.687.147-68; **e do interessado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO CRYSTAL LAKE**, inscrita no CNPJ/MF Nº 00.688.915/0001-31.

**O Dr. Marcelo Augusto Oliveira**, MM. Juiz de Direito da 41ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA** em face de **ANGEL'S SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA e Outros - Processo nº 1135577-89.2021.8.26.0100 – Controle nº 2200**, 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). Cumpre 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 25/10/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2024 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 29/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**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. **Cumpre informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária SILENE CAETANO DA MOTTA GUTERRES (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](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](mailto: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](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: MATRÍCULA Nº 181.691 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIO DE JANEIRO/RJ - IMÓVEL:** Lote 26 da quadra N do PAL 42777, com frente para a Rua Quinze, esquerdo, localizado a 133,71m do meio da curva de concordância formada pelo lado acima com o lado esquerdo da Avenida Quatro. Freguesia de Jacarepagua. Inscrição no FRE nº 1969000-7CL 20146-7. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: o terreno mede 15,00m de frente e fundos por 44,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 27, à esquerda com o lote 25 e nos fundos com o lote 9, todos da mesma quadra. **Consta na Av.13 desta matrícula** o reconhecimento do logradouro da Rua Aarão Steinbruch. **Consta na Av.14 desta matrícula** a construção do prédio nº 151 pela Rua Aarão Steinbruch. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência da Ação de Execução, Processo nº 1102844-70.2021.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SANTANDER contra JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.19 desta matrícula** a existência da Ação de Execução, Processo nº 1135602-05.2021.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro regional do Jabaquara/SP, requerida por ITAU UNIBANCO S/A contra JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência da Ação de Execução, Processo nº 1016812-28.2022.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SANTANDER contra JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 2059320, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Jabaquara/SP, requerida por ITAU UNIBANCO SA contra CEMAX ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.22 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1102844-70.2021.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES e Outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01009257320205010026, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01009108120205010066, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00111603420155010522, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ MARIANO DE AVILA NETO GUTERRES.

**Consta no laudo de avaliação** que o imóvel está inserido no Condomínio Crystal Lake, sito à rua conhecida anteriormente como "Rua Quinze do Alme" foi oficialmente reconhecida como "Rua Aarão Steinbruch", Ponto de referência: Condomínio Cristal Lake, Benefícios: Vagas de Garagem; cinco, sendo três cobertas. Dimensões: O terreno tem 15,00 metros de frente e fundos, e 44,00 metros em ambos os lados. Vizinhos do terreno: à direita (Lote 27); à esquerda (Lote 25); nos fundos (Lote 9).

**Inscrição nº 1969000-7.** Consta na Prefeitura do Rio de Janeiro/RJ, débitos de tributários no valor total de R\$ 7.323,60 (27/08/2024).

Consta que o imóvel não possui débitos condominiais, conforme Email enviado pelo Dpto juridico da Associação dos Proprietários de Imóveis do Loteamento Crystal Lake.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.750.000,00 (Três milhões e setecentos e cinquenta mil reais) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**Consta às fls. 1101/1112 dos autos** que CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA, mediante o Termo de Cessão, firmado com o ITAÚ UNIBANCO S.A, adquiriu a totalidade dos direitos de crédito e obrigações de titularidade do ITAÚ UNIBANCO S.A.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

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

---

**Dr. Marcelo Augusto Oliveira**  
**Juíz de Direito**