

28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.381.048-49, **IVALDO PAES BARRETO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.861.444/0001-70; **bem como do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABEL**.

A Dra. Flavia Poyares Miranda, MM. Juíza de Direito da 28ª 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** que **BANCO DO BRASIL S.A.** move em face de **JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR e outro - Processo nº 0077920-51.2017.8.26.0100 - Controle nº 1335/2016**, e que foi designada a venda dos bens descritos 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 Código de Processo Civil, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. 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 18/10/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/10/2024 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 21/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/11/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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 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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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. 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.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil 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: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 20.005 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O conjunto nº 46 no 4º andar ou 5º pavimento do Bloco "A" do Edifício Isabel, à Rua Santa Isabel nº 160, no 7º Subdistrito - Consolação, com a área construída de 142,51m², sendo 113,80m² de área exclusiva e de uso privativo e 28,71m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,62% no terreno e coisas comuns. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1089841-87.2017, em trâmite na 44ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, requerida por MAURI ALVES AUDITORIA E CONTABILIDADE S/S contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1065530-95.2018.8.26.0100, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ISABEL contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que

nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0054660-42.2017.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra EVALDO PAES BARRETO LTDA e outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 005330025199450200059, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOMAZIO AZEVEDO DE AVELAR. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1113958-74.2019.8.26.0100, requerida por COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB CREDICOONAI contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; e **MATRÍCULA Nº 20.006 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga correspondente a 1/45 da garagem coletiva do subsolo do Edifício Isabel, situada à Rua Santa Isabel nº 160, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de 24,47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,274% no terreno. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1110829-32.2017.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, requerida por BRUNA CELINA HAIAT e outros contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR e outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária EVALDO PAES BARRETO LTDA. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0054660-42.2017.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra EVALDO PAES BARRETO LTDA e outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária EVALDO PAES BARRETO LTDA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1114366-70.2016.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra EVALDO PAES BARRETO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária EVALDO PAES BARRETO LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 005330025199450200059, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOMAZIO AZEVEDO DE AVELAR. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10015575920165020035, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EVALDO PAES BARRETO LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1113958-74.2019.8.26.0100, requerida por COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB CREDICOONAI contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0032055-34.2019.8.26.0100, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOMÁZIO AVELINO DE AVELAR e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00430711420218260100, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EVALDO PAES BARRETO LTDA.

Contribuinte nº 007.049.0292-3 (Conjunto e Vaga). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 50.518,44e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.332,10 (11/09/2024).

Valor da Avaliação do Lote Único: R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) para outubro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 345.689,15 (abril/2023).

OBS: Consta nos autos que existem débitos condominiais no importe de R\$ 235.290,47 (junho/2024), conforme planilha de fls. 842, cujo valor está sendo executado nos autos do Processo nº 1065530-95.2018.8.26.0100.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos que o executado JOMAZIO AVELINO DE AVELAR possui ou venha possuir, extraída do Processo nº 1065530-95.2018.8.26.0100, em trâmite na 25ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos que a executada EVALDO PAES BARRETO LTDA possui ou venha possuir, extraída do Processo nº 1001557-59.2016.5.02.0035, em trâmite na 35ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos que a executada EVALDO PAES BARRETO LTDA possui ou venha possuir, extraída do Processo nº 1114366-70.2016.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível de São Paulo/SP.

São Paulo, 19 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Flavia Poyares Miranda
Juíza de Direito