

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JOSE CARLOS MOREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 364.212.608-10; **ANTONIO RAFAEL PEPPE (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 268.806.608-00; **bem como sua mulher MARIA LÚCIA TONELLI BERTOLINO PEPPE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 181.504.718-63; **CASA DA ELETRICIDADE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.530.367/0001-55; **B J ITTAVO & CIA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.226.544/0001-32; **JANCA MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.224.887/0001-68; **ALDO MAURO ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.830.234/0001-83; e **JOSE ROBERTO MARCATO ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.833.313/0001-12; **bem como da coproprietária MIRELA RIBEIRO SPINETTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.294.368-50; e **do interessado CLAUDIO PEPPE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.612.488-02.

O Dr. Matheus Cursino Villela, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Olímpia/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 Civil Pública** ajuizada por **PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA e outra** em face de **JOSE CARLOS MOREIRA e outros - Processo nº 0004945-63.2001.8.26.0400 – Controle nº 1874/2001**, 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.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/11/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 07/11/2024 às 15:30 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 07/11/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 28/11/2024 às 15:30 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. **Cumpre informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que a**

coproprietária/compradora MIRELA RIBEIRO SPINETTI (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 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. Fica claro, ainda, que, se o(a) credor(a) optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, SALVO se houverem créditos preferenciais a serem pagos pelo valor da arrematação, ocasião em que deverá depositar valor suficiente para garanti-los. Havendo valor excedente ao débito, deverá depositá-lo no mesmo prazo. Aliás, considerando que o(a) exequente tem ciência da data final do leilão, independentemente de nova intimação, deverá consultar o resultado da tentativa de alienação, para eventualmente exercer a opção do art. 878 do CPC.

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 o mesmo ser analisado 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. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 884, par. Único, do CPC e 17 do Provimento CSM nº 1.625/2008) e será suportada pelo(a) proponente adquirente (artigos 219, §1º, e 266, ambos das NSCGJ).

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação, o(a) leiloeiro(a) só devolverá ao(à) arrematante o valor recebido a título de comissão se tiver dado causa ao defeito. Caso

contrário, o(a) arrematante terá direito de regresso contra o(a) responsável pela anulação ou ineficácia, para reaver o valor pago. Caso haja acordo/transação, ou seja, remida a dívida, nos casos em que já houve a alienação, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão, que também será devida nos casos do §1º, do art. 892, do CPC.

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 187.702 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Heitor Peixoto, lado ímpar, na Vila Deodoro, 12º Subdistrito - Cambuci, medindo de frente, em curva, 6,00m, por 20,00m de ambos os lados, e tendo nos fundos a largura de 5,00m, confrontando de um lado com a casa nº 963, de outro e nos fundos com propriedade de Ferruccio Marchetti e sua mulher, com a área de 100,00m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que no terreno foi construído um prédio com a área de 154,00m², que recebeu o nº 961 da Rua Heitor Peixoto. **Consta no R.04 desta matrícula** que CLÁUDIO PEPPE, adjudicou 50% do imóvel de PASCHOALINA PEPPE (Consta na Av.09 que foi declarada ineficácia da adjudicação em razão de fraude a execução). **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel, confronta, atualmente, do lado direito de quem da rua o olha, com o contribuinte nº 035.101.0142-1, Rua Heitor Peixoto, nºs 973/975, e parte do contribuinte nº 035.101.0158-8, Rua Raguna Cabral, nº 72, do lado esquerdo com o contribuinte nº 035.101.0144-8, Rua Heitor Peixoto, nº 951, e nos fundos com o contribuinte nº 035.101.0007-7, nº 60, e parte do contribuinte nº 035.101.0006-9, nº 52 ambos da Rua Raguna Cabral. **Consta no R.07 desta matrícula** que CLÁUDIO PEPPE, vendeu o imóvel a MIRELA RIBEIRO SPINETTI (Consta na Av.09 que foi declarada ineficácia da venda em razão de fraude a execução). **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositário o executado.

Contribuinte nº 035.101.0143-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (23/09/2024).

Débito desta ação às fls. 4426 no valor de R\$: 64.010.085,75.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para setembro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Olímpia, 11 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Matheus Cursino Villela
Juiz de Direito