

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CELSO HAFFNER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.737.198-15; e **sua mulher ESPÓLIO DE MARIA EDITH VASQUES HAFFNER na pessoa de seu inventariante JOÃO ALFREDO VASQUES HAFFNER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 134.194.158-26; **V.M. VENDAS MARKETING & TRADING S/A EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.077.871/0001-06; **JOSÉ EDGARD PEREIRA BARRETO FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.006.228-53; **VIRGÍNIA MARIA DE OLIVEIRA CASTRO FARINA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.749.448-20; **MARIA STELLA BARBOSA PEREIRA BARRETO**; **JOSE LUIZ FARINA**; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **do titular do domínio TOSHIKI IWATANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 509.635.978-68; e **sua mulher MARTA SOUTO DE PROENÇA IWATANI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 817.590.968-49.

O **Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho**, MM. Juíza de Direito da 4ª 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 **BANCO DO BRASIL S/A (depositário)** em face de **CELSO HAFFNER e outros - Processo nº 0501801-08.1988.8.26.0100**, 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 21/10/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/10/2024 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 24/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/01/2025 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.

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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 26.555 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP - IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 02 (dois) da quadra 23 (vinte e três) do loteamento denominado MARVERDE situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, SP, cujas dimensões e confrontações são as seguintes: Frente 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros); lado direito 32,00 m(trinta e dois metros), lado esquerdo 32,00m (trinta e dois metros); fundos 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) encerrando a área total de 400,00m². **Consta no R.1 desta matrícula** o compromisso particular de promessa de venda e compra, prometido a CELSO HAFFNER e sua mulher MARIA EDITH VASQUES HAFFNER. **Consta no R.04 desta matrícula** a ineficácia de alienação, com relação ao Exequente. **Consta no R.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente.

Consta às fls.2617 dos autos que a avaliação foi realizada somente da matrícula 26.555 do Cartório de registro de imóveis da comarca de Caraguatatuba.

Consta às fls.1542 dos autos, que TOSHIAKI IWATANI fez uma construção no terreno.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 06 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito