

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Carapicuíba/SP

**EDITAL DE 1ª e 2ª ALIENAÇÃO PARTICULAR** e de intimação dos executados **HERMENEGILDO MORBIN NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 895.911.008-68; e **sua mulher OLDA ANDREAZZA MORBIN (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 531.136.598-68; **PAULO CIOFFI NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 882.920.378-53; e **sua mulher MARISA SATT RODRIGUES CIOFFI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.245.178-07.

O **Dr. Gustavo Kaedei**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Carapicuíba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Alienação Particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **ASSOCIAÇÃO AMIGOS DA GRANJA VELHA** em face de **HERMENEGILDO MORBIN NETO e outros - Processo nº 0002326-47.2017.8.26.0127 - Controle nº 201/2003**, 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.

**DA ALIENAÇÃO** - A Alienação será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), a 1ª **Alienação** terá início no **dia 05/11/2024 às 17:00 h** e se encerrará **dia 08/11/2024 às 17:00 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 a **2ª Alienação**, que terá início no **dia 08/11/2024 às 17:01 h** e se encerrará no **dia 29/11/2024 às 17:00** onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO** - A Alienação será conduzida 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** - Na **2ª Alienação**, 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](http://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 da Alienação 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 a Alienação se encerre negativa. No entanto caso a Alienação se encerre positiva, 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 Alienação, 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 a Alienação (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 da Alienação, 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 da Alienação 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 Alienação nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 16.850 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano, consistente no lote número quatro (04) da quadra letra "D", do loteamento denominado "Chácaras Granja Velha", situado no Distrito e Município de Carapicuíba, nesta Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve, confronta e caracteriza: mede 40,00m de frente para a Rua "A"; do lado direito (de quem da rua olha da via pública), mede 50,00m; confinando com os limites do lote número 05 da mesma quadra, do lado esquerdo (seguindo a mesma orientação), mede 50,00m; confinando com os limites do lote número 03, da mesma quadra e nos fundos mede 40,00m; confinando com a área de José Leite Penteado, encerrando a área total de 2.000,00m<sup>2</sup>. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel atualmente faz frente Rua Sumaré, antes denominada Rua "A". **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeada depositária a executada.

**Contribuinte nº 23244.10.07.0173.00.000.2.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.225.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais) para agosto de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÃO:** Consta pendente de julgamento o Recurso Especial nº 1002027-48.2020.8.26.0127, no qual foi deferido em parte o efeito suspensivo para sustar a expedição de eventual Carta de Arrematação, até ulterior deliberação.

Carapicuíba, 16 de outubro de 2024.

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

---

**Dr. Gustavo Kaedei**  
**Juiz de Direito**