

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **MAURO FORMIGARI DOURADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 400.038.088-58; **bem como seu cônjuge, se casado for**; e da coproprietária **THAMIRES LEAL LIMA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 396.287.168-32; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DO PARQUE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.812.149/0001-45.

O **Dr. Gustavo Dall'Olio**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DO PARQUE** em face de **MAURO FORMIGARI DOURADO - Processo nº 0001513-23.2024.8.26.0564 (Principal nº 1034608-61.2023.8.26.0564) – Controle nº 2220/2023**, 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. 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.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 11/11/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 14/11/2024 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 14/11/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 06/12/2024 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: MATRÍCULA Nº 141.099 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 52, localizado no 5º andar do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO SOLAR DO PARQUE", com acesso pelo nº 392 da RUA MANUEL HERNANDES LOPES, composto de sala de estar conjugada com sala de jantar e terraço com bancada e churrasqueira, três dormitórios, todos do tipo suíte, sendo um com sacada privativa e dois com uma sacada comum a ambos, hall de entrada social, hall de circulação, lavabo, cozinha e área de serviço com W.C. e sacada; com a área privativa real de 133,010 metros quadrados, área comum real de divisão não proporcional de 61,440 metros quadrados, área comum real de divisão proporcional de 57,012 metros quadrados, área total construída real de 251,462 metros quadrados e fração ideal de terreno e coisas de uso comum de 3,4023%. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga pequena e uma vaga grande, ambas em locais indeterminados, na garagem coletiva situada no 1º ou 2º subsolo do edifício, para guarda de veículos de passeio de pequeno porte, no padrão nacional, sem necessidade do auxílio de manobrista. O apartamento confronta, no sentido de quem da Rua Manuel Hernandez Lopes olha para o edifício, pela frente com espaço aéreo sobre áreas comuns, caixa de escadas e respectiva antecâmara, hall de serviço, duto,

elevador de serviço e hall social, pelo lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns; pelo lado esquerdo com espaço aéreo sobre áreas comuns; pelos fundos com espaço aéreo sobre áreas comuns. O mencionado empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 1.000,00 metros quadrados, com frente para a Rua Manuel Hernandez Lopes, constituído pelos lotes 14 e 15 da Quadra C da Vila Daisy. **Consta na Av.03 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1005835-06.2023.8.26.0564, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MAURO FORMIGARI DOURADO. **Consta na Av.04 desta matrícula** a ação de Procedimento Comum Cível, Processo nº 1005684-40.2023.8.26.0564, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MAURO FORMIGARI DOURADO. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 008.033.191.010 (Conf.Av.01). Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 15.272,06 (17/10/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.163.000,00 (um milhão cento e sessenta e três mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Bernardo do Campo, 18 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito