

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CONTROLADORA ASSESSORIA CONTABIL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.720.132/0001-86; **CARLOS JOSÉ MENDES FERREIRA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 066.425.318-09; **bem como sua mulher LUCIANE PAULA MENDES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 119.707.528-31; e dos coproprietários **ESPÓLIO DE DOMINGOS MENDES FERREIRA na pessoa de seus herdeiros DARCI MENDES FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 069.457.818-52; **MARCELO MENDES FERREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.649.268-04; e **sua mulher MEIRE APARECIDA CONCHAL FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 161.249.278-96; **MÁRCIO MENDES FERREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 119.755.488-25; **ELIANA MENDES FERREIRA SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 124.315.428-40; e **seu marido ODVAN BARROS DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 725.894.855-40.

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 **SILVIA REGINA CASTILHO GONÇALVES** em face de **CONTROLADORA ASSESSORIA CONTABIL LTDA e outros - Processo nº 0010471-37.2020.8.26.0564 (Principal nº 1003166-82.2020.8.26.0564) – Controle nº 226/2020**, 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 08/11/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 11/11/2024 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 11/11/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 03/12/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem 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 **100% (cem 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. **Cumpra informar que o percentual**

de 2ª leilão foi alterado para 100%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários ESPÓLIO DE DOMINGOS MENDES FERREIRA (50%), DARCI MENDES FERREIRA (10%), MARCELO MENDES FERREIRA e sua mulher MEIRE APARECIDA CONCHAL FERREIRA (10%), MÁRCIO MENDES FERREIRA (10%), ELIANA MENDES FERREIRA SANTOS e seu marido ODVAN BARROS DOS SANTOS (10%), 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/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 14.316 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Um terreno constituído de parte do lote número 14 da quadra B do JARDIM SÃO MARCOS, com a área de 136,75m² medindo 6,00m de frente para a Rua 3, atual Rua Antonio José Marques, tendo nos fundos a mesma largura da frente onde confronta com parte dos lotes 11 e 12 da quadra B, medindo da frente aos fundos em ambos os lados, 22,83m confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com a outra parte do mesmo lote 14, e pelo lado esquerdo com o lote número 13 da mesma quadra B.

Contribuinte nº 033039057000. Consta às fls.749-752 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 1.083,51 (novembro/2024).

Consta às fls.453 dos autos, que o coproprietário Domingos Mendes Ferreira, encontra-se falecido.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 521.000,00 (quinhentos e vinte e um mil reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.665 no valor de R\$ 367.482,57 (setembro/2024).

São Bernardo do Campo, 14 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito