

## **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação da executada **REGINA CELIA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.242.248-46; **bem como seu cônjuge se casada for; e dos coproprietários RICHARD ALBERTO DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 076.189.008-41; **NEUZA BATISTA CARAÇA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 009.991.198-18; **e seu marido FRANKLIN NINO DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.753.788-80; **e do titular do domínio ANTONIO MAXIMIMIANO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 523.892.608-10; **e sua mulher LEILA ELIETE DE MATOS RIBEIRO DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 231.840.948-04; **e dos cedentes EDWARD KULZA; e sua mulher ANA MARIA KULZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 101.662.978-87.

O **Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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** ajuizado por **LUIZ AMÉRICO CARVALHO VIEIRA** em face de **REGINA CELIA DOS SANTOS - Processo nº 1029193-94.2016.8.26.0224/01- Controle nº 1982/2016**, 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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. 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 11/11/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 14/11/2024 às 14:00 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 14:01 h** e se encerrará no **dia 06/12/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

**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 **70% (setenta 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).

**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 2º leilão foi alterado para 70%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários RICHARD ALBERTO DOS SANTOS (33,33%); E NEUZA BATISTA DOS SANTOS E SEU MARIDO (33,33%), recebam 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](mailto: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 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](mailto: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](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 leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 9.074 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP - IMÓVEL:** METADE DO LOTE DE TERRENO sob no 7 (sete) da quadra 91 (noventa e um) da planta do loteamento denominado PRAIA DO INDAIA, de propriedade da Indaiá Imobiliária Ltda, situado com frente para a Avenida Rio de Janeiro, perímetro urbano desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de Caraguatatuba, SP, medindo 13,00m (treze metros) de frente para a Av. Rio de Janeiro, de sua situação; 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) no lado- direito, onde divide com a rua Particular "H"; 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) no lado esquerdo, onde divide com o lote no 6 (seis) e 13,00m (treze metros) nos fundos, onde divide com a metade remanescente do lote no 7 de propriedade Apparicio Sbruzzi Ramos, terreno esse que encerra a área de 148,35m<sup>2</sup>. (cento e quarenta e oito metros e trinta e cinco decímetros quadrados) aproximadamente. **Consta na Av.02 desta matrícula** a edificação de um prédio nº 1080 da Avenida Rio de Janeiro, com área construída de 74,00m.

**Inscrição Imobiliária nº 03-033-005.** Consta no site da Prefeitura de Caraguatatuba/SP, débitos de IPTU no valor total de R\$ 1.087,11, bem como, que não há débitos inscritos na dívida ativa (16/10/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 310.000,00 (Trezentos e dez 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 no valor de R\$ 131.782,80 (agosto/2024).

**Consta às fls. 574/578 dos autos** escritura de Cessão e Transferência de direitos possessórios, em que são partes EDWARD KULZA e Outra (cedentes) e REGIONA CELIA DOS SANTOS e Outros (cessionários).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0003393-12.2016.8.26.0053, da 11ª Vara de Fazenda Pública - Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº1033173-15.2017, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública local.

Guarulhos, 16 de outubro de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
**Dr. Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**  
**Juiz de Direito**