

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **LOCAL LED PRODUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 11.159.884/0001-48; **CARLOS ROBERTO CORTEGOSO**, inscrito no CPF sob nº 856.126.858-15, **REGINA DEMARCHI CORTEGOSO** inscrita no CPF/MF sob o nº 092.113.808-39; **bem como do credor fiduciário BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, **e do interessado CONDOMINIO NOVA PETRÓPOLIS PRIME LIFE**,

**O Dr. Gustavo Dall'Olio**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Civil 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **LOCAL LED PRODUÇÕES LTDA e Outros - processo nº 1020228-43.2017.8.26.0564 controle nº 1449/2017**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

**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.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizada 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 16:00 h** e se encerrará **dia 14/11/2024 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 14/11/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 06/12/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**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](http://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 sub-rogados 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 sub-rogados 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 dez por cento 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. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil 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 122.684 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 213, situado no 21º pavimento do EDIFÍCIO EXCELENCE (TORRE C), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO NOVA PETRÓPOLIS PRIME LIFE, com acesso pela AVENIDA WALLACE SIMONSEN nº 555. A unidade é composta de sala de estar/jantar, terraço com churrasqueira, dois dormitórios, uma suíte, uma suíte master com closet, banheiro, W.C. (lavabo), rouparia, cozinha/copa, área de serviço com despejo e W.C. (empregada); com a área privativa de 155,500m, área comum de 126,487m (sendo área coberta de 95,975m e descoberta de 30,512m), já incluída a área correspondente a três vagas de garagem indeterminadas, localizadas na garagem coletiva, a serem utilizadas com o auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 281,987m, equivalente a fração ideal de 0,0038 868 do terreno com área total edificada de 251,475m. O apartamento confronta no sentido de quem de dentro da unidade olha para a Avenida Wallace Simonsen, pela frente com áreas do condomínio e vazio; pelo lado direito com áreas do condomínio; pelo lado esquerdo com hall de serviço, com o poço do elevador social hall social com apartamento de final "4" e vazio; e pelos fundos com áreas do condomínio, shaft e com o hall de serviço. O CONDOMÍNIO NOVA PETRÓPOLIS PRIME LIFE está situado em terreno com a área de 8.245,71m. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BANCO BRADESCO S/A. **Consta na Av.05**

**desta matrícula** que o terreno em que se encontra erigido o empreendimento denominado CONDOMÍNIO NOVA PETRÓPOLIS PRIME LIFE, do qual o imóvel objeto desta matrícula é parte integrante, encontra-se contaminado em parte, tendo sido a respectiva área incluída na Relação de Áreas Contaminadas do Estado de São Paulo. **Consta na Av.06 desta matrícula** constar que imóvel localizado a Avenida Wallace Simonsen, 555, São Bernardo do Campo onde encontra-se erigido o empreendimento denominado CONDOMÍNIO NOVA PETROPOLIS PRIME LIFE. **Consta na Av.07, 08 e 10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00058539020164036181, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS. **Consta na Av.12 desta matrícula** que os direitos de devedor fiduciante do imóvel desta matrícula são objeto de arrolamento fiscal. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 102072239.2016.8.26.0564, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por BANCO BRADESCO contra CARLOS ROBERTO CORTEGOSO e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.14, 15, 18 e 19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10200742520178260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10313403820198260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002674920175020463, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS. **Consta na Av.18 e 20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10313403820198260564, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10018136420165020467, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CARLOS EDUARDO GABAS.

**Contribuinte nº 004.037.010.283.** Consta às fls.1023-1027 débitos tributários no valor de R\$ 35.626,30 (novembro/2024). **Consta as fls. 947-949 dos autos** o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 826.639,18 (outubro/2024).

**Valor da Avaliação dos direitos do imóvel: R\$ 418.958,04 (Quatrocentos e dezoito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quatro centavos) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**Conf. Fls. 771 do laudo de avaliação** o valor de avaliação de R\$ 418.958,04, corresponde a dos direitos sobre o apartamento nº 213, localizado no 21º pavimento do Edifício Excellence, Torre C, integrante do empreendimento denominado Condomínio Nova Petrópolis Prime Life, situado na avenida Wallace Simonsen, 555, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo - São Paulo; bem como que o valor de mercado para o apartamento 213, corresponde à R\$ 1.314.000,00.

**Conf. Fls.982 dos autos** que o arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações relativos ao débito fiduciário, substituindo o executado na relação contratual perante o credor fiduciário.

Débito desta ação no valor de R\$ 287.399,50 (março/2023).

São Bernardo do Campo, 18 de outubro de 2024.

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

---

**Dr. Gustavo Dall'Olio**  
**Juiz de Direito**