

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário SEBASTIÃO VIEIRA DE LIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.486.934-51; **bem como sua cônjuge, se casado for.**

O Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **DI GIACINTO GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **SEBASTIÃO VIEIRA DE LIRA - Processo nº 0003075-82.2018.8.26.0045 (Principal nº 0004542-09.2012.8.26.0045) – Controle nº 1313/2012**, 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. Cumpre 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 25/11/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 28/11/2024 às 15:30 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 28/11/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 18/12/2024 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **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.

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 30.955 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Um terreno com a área de 540,00 m² (quinhentos e quarenta metros quadrados), mais ou menos, sem benfeitorias, situado na Rua Duque de Caxias, antiga Rua do Trevo, lugar conhecido por Sítio Acacio ou Araújos", perímetro urbano do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, com as seguintes metragens e confrontações: mede 10,00 metros de frente para a referida Rua Duque de Caxias; mede 52,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com propriedade de Alice Jacintho; mede 54,00 metros do lado esquerdo, confrontando com propriedade dos irmãos Sousa (Agostinho dos Santos Sousa, Geraldo de Sousa e Raimundo dos Santos Sousa); mede 10,00 metros nos fundos, também com propriedade de Alice Jacintho, encerrando assim a área citada de 540,00 metros quadrados. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0204800-58.2008.5.02.0315, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, requerida por ALAN BRAZ DA SILVA SANTOS contra SEBASTIÃO VIEIRA DE LIRA E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo

nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 02121000-80.2008.5.02.0312, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, requerida por ROOSEVELT SEVERINO contra SEBASTIÃO VIEIRA DE LIRA E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº SE110221196.**

Consta as fls.225, 277, 287 dos autos que o imóvel possui como benfeitoria um prédio comercial contendo térreo com estacionamento, 1º pavimento com salão de festas, 2 pavimentos com 12 apartamentos sendo 2 inacabados, 3º e 4º pavimento inacabado e cobertura, também não se encontra regularizado, pois não há habite-se e alvará de funcionamento comercial.

Consta às fls.348 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 102.638,41 (fevereiro/2024)

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 4.860.294,14 (quatro milhões oitocentos e sessenta mil duzentos e noventa e quatro reais e quatorze centavos) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.215 no valor de R\$ 774.278,91 (fevereiro/2023).

Remição da execução: O(a)(s) executado(a)(s) pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

Arujá, 21 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito