

## 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **ANTONIA DA PURIFICAÇÃO DAGNESE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 056.305.098-53; **bem como seu cônjuge se casada for.**

O **Dr. Cláudio Pereira França**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/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 **CONDOMINIO AMARO IENAGA (coproprietário)**, representado por **ÉRCIO IENAGA**, CPF: 355.782.891-34, em face de **ANTONIA DA PURIFICAÇÃO DAGNESE - Processo nº 4000501-14.2013.8.26.0006 - Controle nº 224/2014**, 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 25/11/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 28/11/2024 às 16:30 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 16:31 h** e se encerrará no **dia 18/12/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada à vista, ou 90% do valor da avaliação judicial parcelado, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado e demais interessados intimados pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

**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, à vista, ou 90% do valor da avaliação judicial parcelado, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado e demais interessados intimados pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/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. 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 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 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. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

**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. Tendo em vista que o credor não optou pela adjudicação, ele pode participar dashastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição dopreço, até o valor atualizado do débito, depositando, contudo, o valor excedente, no prazo do artigo19 do Provimento mencionado. Ressalte-se, ainda, que, caso arremate o bem, o credor deve pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**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. O interesse de lanço parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do NCPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, cuja oferta não poderá ser inferior a 90% do valor da avaliação atualizada.

**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: MATRÍCULA Nº 133.063 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Uma casa, situada á Rua Major Angelo Zanchi, nº 699, antiga Rua Dr. Dino Bueno, antigo nº 131, no 3º Subdistrito de Penha de França, e seu terreno, medindo 9,90 m de frente, por 40,00 m da frente aos fundos, confinando de um lado com Antonio Ortiz, de outro lado com Joaquim Antonio da Silva, e pelos fundos com o Espólio de Rira Adriana do Nascimento ou Sucessores desses confinantes. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Contribuinte nº: 061.108.0012-0 (Conf. fls. 282).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que há débitos inscritos na Dívida Ativa no valor total de R\$ 56.334,38, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 5.992,80 (25/10/2024).

**Consta às fls. 757 do laudo de avaliação** que há uma edificação térrea, com características de uso residencial.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0830652-90.2017, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP.

**Ônus:** R.04. Para constar que 50% do imóvel foi adjudicado por Condomínio Amaro Ienaga, no processo nº 0462536-23.1998.8.26.0011 (1671/98) da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI de Pinheiro. Av.06. Para constar penhora Exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Conforme decisão de fl.623 dos autos supramencionados,** ante a concordância expressa de ambas as partes (fls. 620/621 e 622), aliado ao fato de ser o próprio exequente titular dos outros 50% da propriedade, foi deferida a alienação total do bem, reservando o quinhão do exequente do produto de alienação.

Valor do Débito: R\$ 36.131,39 (outubro/2024).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 25 de outubro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

---

**Dr. Cláudio Pereira França**  
**Juiz de Direito**