

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário JARDIM DA GLÓRIA EMPREENDIMENTO S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.480.959/0001-25; e **do interessado CONDOMÍNIO MIRANTE JARDIM DA GLÓRIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.507.972/0001-26.

A Dra. Renata Meirelles Pedreno, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/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 **CONDOMÍNIO MIRANTE JARDIM DA GLÓRIA** em face de **JARDIM DA GLÓRIA EMPREENDIMENTO S.A.** - **Processo nº 1010642-44.2023.8.26.0152 – Controle nº 3120/2023**, 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 22/11/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 25/11/2024 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 25/11/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/12/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **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.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU 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 o mesmo ser analisado 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 134.705 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE COTIA/SP - IMÓVEL: Unidade Autônoma (CASA 70) Tipo 1-B1, do Condomínio "Mirante Jardim da Glória", situado na Rua Adozinda Lopes, nº 900, Bairro da Granja Vianna, no Município e Comarca de Cotia SP, contendo a seguinte composição: térreo: hall, sala de estar com espaço para escritório, lavabo, caixa de escada, sala de jantar com lareira, terraço, cozinha, área de serviço e caixa de escada; Pavimento Superior: Dormitório casal (suíte), 2 dormitórios (sendo 2 suítes), 3 banheiros (incluindo os banheiros das suítes), área de circulação e caixa de escada para o Pavimento Térreo. De quem olha para a unidade autônoma da Rua Adozinda Lopes: apresenta as seguintes medidas e confrontações, mede 11,01 metros em 2 segmentos: sendo 5,98 metros, deflete à esquerda e mede mais 5,03 metros de frente, confrontando com a via de circulação condominial; do lado direito mede 20,64 metros, em 5 segmentos, sendo: 13,31 metros, deflete à direita e mede 0,65 metros, deflete à esquerda e mede 1,17 metros, deflete à esquerda e mede 0,65 metros, deflete à direita e mede com 4,86 metros, confrontando com a casa C69; do lado esquerdo mede 20,63 metros em 2 segmentos: sendo 10,82 metros, deflete à direita e mede mais 9,81 metros, confrontando com a área verde, pelos fundos mede 7,99 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente. Caberá a esta unidade autônoma as seguintes áreas e frações ideais: Privativa Padrão de 136,790m², Terraços Cobertos de 26,040m², Quintais Descobertos de 99,660m², encerrando a Total Privativa de 262,490m²; Comum de 5,890m², Comum Dif. de

2,158m², Circulação Descoberta de 192,849m², encerrando a Total Comum de 200,897m²; Real Total de 463,387m²; Área Construída Total (PMC) de 170,878m²; Terreno Exclusivo de 195,6500m², Terreno de uso comum de 209,4510m², Fração Ideal do Terreno de 405,1009m² e Coeficiente de proporcionalidade de 1,308105%. A área do terreno ocupada pela projeção da construção privativa é de 69,95 m². A unidade autônoma conterà em sua parte privativa e em local determinado e coberto 2 (duas) vagas para veículos de passeio de porte pequeno à grande. **Consta na Av.01 desta matrícula** servidões de passagem. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1004821-30.2021.8.26.0152, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cotia/SP, requerida por HARANTE HAROUTIOUNIAN NETO e outra contra JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A., foi decretada a hipoteca judicial do imóvel. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10022267320165020242, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTO S.A. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 23252.44.81.0001.00.000 (área maior). Consta no site da Prefeitura de Cotia/SP que não há débitos tributários (18/10/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 900.000,00 (novecentos 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 as fls.95-98 no valor de R\$ 22.488,91 (outubro/2023).

Cotia, 21 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Meirelles Pedreno
Juíza de Direito