

25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **RODERLEI CARDOSO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.070.918-07; e **sua mulher CLAUDIA GONÇALVES DE OLIVEIRA CARDOSO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 148.259.948-14; **bem como dos coproprietários LUCIA GONÇALVES DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 147.250.628-63; **RICARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.259.278-90; e **SERGIO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.259.958-96.

A Dra. Leila Hassem da Ponte, MM. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **NELSON GOMES DE SOUZA FILHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **RODERLEI CARDOSO e outros - Processo nº 0083358-87.2019.8.26.0100 (Principal nº 0182342-53.2012.8.26.0100) – Controle nº 1727/2012**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita 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 21/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 24/01/2025 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 24/01/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 14/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 85% (oitenta e cinco 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 **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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. **Cumpra informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 85%, uma vez que é preciso garantir que a copropriedária LUCIA GONÇALVES DE OLIVEIRA (25%), RICARDO GONÇALVES DE OLIVEIRA(25%), e SERGIO GONÇALVES DE OLIVEIRA (25%), receba 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, 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.

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.

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 19.511 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PEDRO/SP - IMÓVEL: Um lote de terreno, localizado na zona urbana

desta cidade e comarca de São Pedro, designado sob nº 08 (oito) da quadra "S" do Loteamento denominado "Jardim Botânico II", o qual contém a área superficial de 352,00m² (trezentos e cinquenta e dois metros quadrados) e que mede 11,00 (onze metros) de frente para a Rua 13 (treze), fundo correspondente, onde divisa com o Loteamento Mariluz III, por 32,00m (trinta e dois metros) da frente ao fundo em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o lote nº 09 (nove) e pelo lado esquerdo com o lote nº 07 (sete); lote esse sem benfeitorias de formato "retangular". **Consta na Av.03 desta matrícula** que a Rua 13 do loteamento denominado Jardim Mariluz II passou a denominar-se Alameda dos Manacás. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda 1/4 do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00391001220075020009, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por CREMILDA TELES DE LIMA contra LUCIA GONÇALVES DE OLIVEIRA, foi penhorado ¼ do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta Penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 1009481-19.2018.8.26.0008, em tramite na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP. **Consta as fls.256 dos autos** que no imóvel localizado na Alameda dos Manacás 73, Jardim Botânico, está construída uma edícula, com 01 quarto, um banheiro e uma sala com área construída de 44 m².

Contribuinte nº 18771-9.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 359.803,34 (trezentos e cinquenta e nove mil oitocentos e três reais e trinta e quatro centavos) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Leila Hassem da Ponte
Juíza de Direito