

## **10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **JAMESON SOUZA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 423.309.528-80; **bem como do proprietário RUBENS TALARICO NETO**, inscrito no CPF/MF sob nº385.341.178--96; **e seu cônjuge se casado for; e do CONDOMINIO EDIFÍCIO CAXAMBÚ.**

**O Dr. Carlos Eduardo Prativiera**, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **ALGARVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face de **JAMESON SOUZA DA SILVA - processo nº 0029854-33.2023.8.26.0002 (Principal 1035851-48.2021.8.26.0002)- controle nº 1559/2021**, 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, 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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 29/11/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 02/12/2024 às 14:30 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 02/12/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 24/01/2025 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**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](http://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, e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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.

**DO LANCE PARCELADO** – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, o pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente em 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento. A comissão será paga diretamente ao leiloeiro. Nos termos da jurisprudência do STJ, a comissão somente será devida se o bem for efetivamente arrematado.

**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 ficará disponível do site do leiloeiro ou 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).** 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 120.600 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL:** APARTAMENTO N 12 (doze), localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO CAXAMBÚ”, bloco B, situado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves ns 117 a 143, no 9º Subdistrito VILA MARIANA, com a área útil de 46,00m2, comum de 13,16m2, área total de 59,16m2, com a fração ideal no terreno e coisas comuns do condomínio de 0,598% do seu todo. **Consta na Av.07 desta matrícula** que o proprietário deu o imóvel em caução para garantia da locação celebrada, figurando como locadora ALGARVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 037.036.0569-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.319,43 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 813,30 (29/10/2024).

**Consta às fls. 241 do laudo de avaliação** que o imóvel avaliando – apto. nº 12 do 1º andar do Edifício Caxambú – não possui vaga de garagem.

**Valor da Avaliação: R\$ 435.000,00 (Quatrocentos e trinta e cinco mil reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor total R\$ 702.484,82 (outubro/2024).

**Consta a existência do processo** nº 1177141-77.2023.8.26.0100, em trâmite na 42ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo, o qual foi julgada procedente para condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 24.149,83 para outubro/2024.

São Paulo, 01 de novembro de 2024.

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

---

**Dr. Carlos Eduardo Prativiera**  
**Juiz de Direito**