

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Miguel Paulista/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário BRUNO FERREIRA MENDONÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 459.998.988-62; **bem como seu cônjuge, se casado for; bem como do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; **dos promitentes vendedores JOÃO CARLOS DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 560.098.878-87; **FILIPPE DE AVILA GODOI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 371.043.948-50; e **sua mulher TUANY APARECIDA SANTOS CORDEIRO GODOI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 395.457.558-22; **FABRÍCIO DE AVILA GODOI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 282.002.638-94; e **sua mulher DEBORA PEREIRA GODOI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 285.815.708-10; **RAFAEL DE AVILA GODOI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 213.941.398-96; e **sua mulher SHERLEIDE GOMES DA ROCHA GODOI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 028.097.894-44; **SAULO DE AVILA GODOI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 260.714.438-81; e **sua mulher DEBORA DA CRUZ OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 324.231.678-90; **GABRIEL HENRIQUE SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 454.886.528-41; e **do interessado CONDOMÍNIO SPECIAL PLACE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.596.631/0001-39.

A Dra. Adriana Del Compari Maia Da Cunha, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Miguel Paulista/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 SPECIAL PLACE** em face de **BRUNO FERREIRA MENDONÇA - Processo nº 1012602-93.2020.8.26.0005 – Controle nº 1785/2020**, 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 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 29/11/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 02/12/2024 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 02/12/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 24/01/2025 às 16:00 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, e será depositada nos autos. 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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 142.735 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O apartamento sob nº32, localizado no 3º andar do Bloco F, integrante do Residencial Special Place, com acesso pela rua Abel Tavares, nº 956, no Jardim Matarazzo, Distrito de Ermelino Matarazzo, com a área útil de 43,080m²; área comum 36,943m²; área total 80,023m²; fração ideal do terreno 0,3968% (com direito ao uso de 01 vaga na garagem, em local indeterminado).

Consta no R.07 desta matrícula que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.

Contribuinte nº 131.083.0203-4 (Conf.Av.03). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (30/10/2024).

Consta às fls.200 dos autos, o instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado entre os promitentes vendedores e o executado

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais) para novembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.322 no valor de R\$ 51.014,22 (julho/2024).

São Paulo, 01 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Adriana Del Compari Maia Da Cunha
Juíza de Direito