

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ALEX SANDRO SIMÕES DA ROCHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 310.639.928-77; **LUCIANA DE SOUZA SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.788.568-10; e **JUNIOR ANTONIO GONÇALVES (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 266.639.668-12.

O **Dr. Olivier Haxkar Jean**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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 **FUMITOSHI SAITO** em face de **ALEX SANDRO SIMÕES DA ROCHA e outros - Processo nº 0007619-89.2012.8.26.0606 – Controle nº 1031/2012**, 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. 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 21/01/2025 às 14:30 h** e se encerrará **dia 24/01/2025 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 24/01/2025 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 13/02/2025 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação atualizada, conf.fls.323.

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 **40% (quarenta 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.

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 58.865 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUZANO/SP - IMÓVEL: Um Terreno constituído pela metade do lote 19, da quadra "y", do Loteamento denominado Jardim Leblon, situado no Bairro do Raffo, perímetro urbano deste município e comarca de Suzano, assim descrito e caracterizado: medindo 6,00 metros de frente para a Rua Alzira Silva Dantas, por 25,00 metros de frente aos fundos, pelo lado direito visto de quem da Rua Olha para o terreno, confrontando com os lotes 18, 17 e parte do lote 16, pelo lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com a outra metade do lote 19, e, nos fundos mede 6,00 metros e confronta com parte do lote 13, encerrando a área de 150,00 metros quadrados. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002200-78.2018.8.26.0606, em trâmite na 3ª Vara Cível de Suzano/SP, requerida por JULIO SUEYOSHI contra JUNIOR ANTONIO GONÇALVES e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta as fls.273 dos autos** que o imóvel localizado na Rua Alzira Silva Dantas, nº 233, Jardim Leblon, Suzano/SP, possui 02 pavimentos, com 159,60m² de área construída.

Contribuinte nº 77.020.002. Consta no site da Prefeitura de Suzano/SP débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 715,40 (14/09/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 493.379,46 (quatrocentos e noventa e três mil trezentos e setenta e nove reais e quarenta e seis centavos) para junho de 2023, que

será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Suzano, 19 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Olivier Haxkar Jean
Juiz de Direito