

## 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados espólio de **VITAL MENDES DE OLIVA, RICARDO AUGUSTO MESQUITA DE OLIVA, e suas herdeiras DANIELA LINARDI DE OLIVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 270.795.968-58, **PATRICIA LINARDI OLIVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.460.978-90, **MARLENE LINARDI DE OLIVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.460.978-90, **bem como da compromissária vendedora FINADISA – CIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (atual ITAÚ UNIBANCO S/A)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

O **Dr. Tom Alexandre Brandão**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL** em face de **VITAL MENDES DE OLIVA e outros - Processo nº 1109265-18.2017.8.26.0100 - Controle nº 2647/2017**, 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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. 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 24/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 27/01/2025 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 27/01/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 17/02/2025 às 14:00 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, 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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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. 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.

**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 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), no Código de Processo Civil 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: LOTE ÚNICO: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 35.497 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O Conjunto 306 no 3º andar do Edifício Roger Zmekhol, na Rua Tabatinguera, nºs 140 e 156, no 2º Subdistrito - Liberdade, com a área real total de 45,38m<sup>2</sup>, sendo 32,65m<sup>2</sup> de área privativa e 12,73m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,140%. **Consta na R. 04 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário VITAL MENDES DE OLIVA; e **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 35.498 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** UMA VAGA INDETERMINADA para a guarda de carro de passeio na garagem nos 5 subsolos do EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL, na rua Tabatinguera, nºs 140 e

156, no 29 subdistrito-LIBERDADE, contribuinte no 005.076.1730-4, cabendo-lhe 1/348 ávos da garagem que tem a área total de 10.537,44m<sup>2</sup> e a fração ideal de 24,36% do terreno do condomínio. **Consta na R. 05 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário VITAL MENDES DE OLIVA.

**Contribuinte nº 005.076.1730-4.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo débitos na dívida Ativa no valor de R\$ 24.279,72 e não há débitos de IPTU para o exercício atual (21/11/2024).

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 237.726,35 (Duzentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte e seis reais e trinta e cinco centavos) para junho de 2024 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**Observação:** Embora não conste nas matrículas atualizadas a baixa das indisponibilidades, registradas nas averbações 04 e 05 de ambas as matrículas, consta nos autos do processo nº 0029000-78.2000.5.02.0482, fls. 905 e 927 a baixa delas.

Débitos desta ação conf. fls. 767 no valor de R\$ 140.929,31 (janeiro/2024).

São Paulo, 22 de novembro de 2024.

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

---

**Dr. Tom Alexandre Brandão**  
**Juiz de Direito**