

1ª Vara do Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **HERMINDO RAYMUNDO FLACH**, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.665.928-04, **PILLAR FRANCO FLACH**, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.326.088-51; **bem como seus cônjuges, se casados forem.**

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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 Procedimento Sumário** ajuizada por **CONDOMÍNIO ARUJAZINHO IV** em face de **HERMINDO RAYMUNDO FLACH e outra - Processo nº 0001689-66.2008.8.26.0045 - Controle nº 306/2008**, 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 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/02/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/02/2025 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 17/02/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 10/03/2025 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 IMÓVEL - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel 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. 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 16.650 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Uma área de terras com 767,80m², (setecentos e sessenta e sete metros e oitenta centímetros), formada pelos lotes 08, 09 E 10 da quadra 19 – B, do Arujzinho IV, situado no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Arujá, desta comarca de Santa Isabel, medindo 30,00m (trinta metros) de frente para a Avenida Cizalpina; 25,90 m (Vinte e cinco metros e noventa centímetros) da frente aos fundos, do lado direito, no sentido de quem da Avenida olha para o imóvel, onde confronta com o lote 11; 25,30m (vinte e cinco metros e trinta centímetros) do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 07; e, 30,00 (trinta metros) nos fundos, onde confronta com os lotes 2,3 e 4 da quadra 12 do Arujzinho IV; encerrando assim a área de 767,80m² (setecentos e sessenta e sete metros e oitenta decímetros quadrados). **Consta no R.1 desta matrícula** que sobre o terreno foi construída uma casa residencial com 213,88m² de área construída, que recebeu o nº 525 da Avenida Cizalpina. **Consta na Av.2 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Sumário, Processo nº 045.01.2002.005281-8, Ordem nº 2178/02, em trâmite na 1ª Vara Distrital de Arujá/SP, requerida por CONDOMÍNIO ARUJAZINHO IV contra HERMINDO RAYMUNDO FLACH e outra, este imóvel foi penhorado, sendo nomeados depositários os

executados. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0001340-63.2008.8.26.0045, em trâmite na 1ª Vara Distrital de Arujá/SP, requerida por CONDOMÍNIO ARUJAZINHO IV contra HERMINDO RAYMUNDO FLACH e outra, este imóvel foi penhorado, sendo nomeados depositários os executados. **Consta na Av.5 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel, sendo nomeados depositários os executados. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002740-34.2016.8.26.0045, em trâmite na 1ª Vara Distrital de Arujá/SP, requerida por CONDOMÍNIO ARUJAZINHO IV contra HERMINDO RAYMUNDO FLACH e outra, este imóvel foi penhorado, sendo nomeados depositários os executados.

Consta às fls.585 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 22.867,77 (junho/2023).

Consta às fls.730 dos autos, que o imóvel se encontra ocupado.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJSP.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 606.218,22 (maio/2021).

Consta 379/388 a existência dos processos nºs 0002740-34.2016.8.26.0045; 0001340-63.2008.8.26.0045; e 0005281-31.2002.8.26.0045.

Arujá, 03 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira
Juiz de Direito