

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE VIRGILIO CESAR BRAZ na pessoa de seu herdeiro VIRGILIO CEZAR BRAZ JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.698.148-60; **bem como seu cônjuge, se casado for; e da coproprietária MARIA ROSA SILVA BRAZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 166.821.718-03; e **do promitente comprador JOSÉ ARI DO AMARAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 650.933.728-20.

O Dr. Paulo Rogério Bonini, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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 **ELIO FRATTARUOLO** em face de **VIRGILIO CESAR BRAZ e outro - Processo nº 0028458-35.2003.8.26.0224 – Controle nº 2302/2003**, 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 10/02/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 13/02/2025 às 11:00 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 13/02/2025 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 19/03/2025 às 11:00 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.

DA PREFERÊNCIA - O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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: PARTE IDEAL (25%) DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 21.936 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AMPARO/SP - IMÓVEL: O SÍTIO SÃO LOURENÇO, situado no BAIRRO DO BRUMADO, neste município e comarca de Amparo, com a área de 284.774,00 metros quadrados, ou 28,47,74 hectares, com as seguintes medidas e confrontações:- inicia-se no esticador nº 92, cravado na divisa com a propriedade de Murilo Fidelis e a Rodovia que liga Serra Negra à Amparo; daí segue cerca de arame, confrontando com a Rodovia Estadual no sentido Serra Negra à Amparo, na distância de 810,00 metros atinge o esticador nº 94, cravado em divisa com José Antônio da Costa (quinhão nº 03); deixa de confrontar com a Rodovia e passa a confrontar com o quinhão nº 03, de propriedade de José Antônio da Costa, com rumo de 8º 51'NE na distância de 672,00 metros,

atinge esticador nº 108 cravado junto ao córrego; segue pelo córrego no sentido contrário ao das águas e na distância de 287,00 metros atinge o esticador nº 84, cravado junto à cerca de arame de divisa com a propriedade de Orlando Catini; faz canto e deflete à direita e segue com rumo de 8°22'SW e na distância de 22,00 metros atinge o esticador nº 85; faz canto e segue com o rumo de 43°18'SE e na distância de 19,00 metros atinge o esticados nº86; deflete à esquerda e segue com rumo de 82°30'NE e na distância de 58,00 metros atinge o esticador nº87; deflete a direita e segue com o rumo de 11°53'SE e na distância de 209,00 metros atinge o esticador nº 88; deflete à esquerda e segue com o rumo de 56°30'SE, na distância de 180,00 metros atinge o esticador nº89, faz canto e segue com o rumo de 78°30'SE, e na distância de 280,00 metros atinge o esticador nº90; deflete à direita e passa a confrontar com a propriedade de Murilo Fidelis, com o rumo de 36°30'SW e na distância de 57,00 metros, atinge o esticador nº91; faz canto e segue com rumo de 44°15'SW e na distância de 50,00 metros atinge o esticador nº92, cravado junto à Rodovia Estadual que liga Serra Negra à Amparo, encerrando assim a presente descrição. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 06016463419964036105, em trâmite na 3ª Vara Federal de Campinas/SP, requerida por UNIÃO FEDERAL contra VIRGILIO CESAR BRAZ e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00027715820138260595, em trâmite na 2ª Vara Judicial de Serra Negra/SP, requerida por ALVARO MIGUEL RESTAINO contra VIRGILIO CESAR BRAZ foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 06016454919964036105, em trâmite na 2ª Vara Federal de Campinas/SP, requerida por UNIÃO FEDERAL contra TORREFAÇÃO E MOAGEM SERRANA DE CAFÉ LTDA -ME e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** a existência da ação de Monitoria, Processo nº 1000230-20.2022.8.26.0595, em trâmite na 1ª Vara Judicial de Serra Negra/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra MAISA SAMARTIN MORAES SANCHES e outros.

INCRA nº 625.027.009.288-6.

Consta às fls.525/530 dos autos, o instrumento particular de compromisso de venda e compra da metade ideal do imóvel, firmado entre VIRGILIO CESAR BRAZ e sua mulher MARIA ROSA SILVA BRAZ (promitentes vendedores) e JOSÉ ARI DO AMARAL (promitente comprador).

Valor da Avaliação de 25% do Imóvel: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Guarulhos, 04 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Rogério Bonini
Juiz de Direito