

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

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação da executada **LEINIR TENÓRIO**; bem como dos coproprietários **JOSÉ ROBERTO PEREIRA DOS SANTOS**; **LEDA TENÓRIO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 731.525.368-87; **JAYME ALBERTO OLCESE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.342.538-87; e **seus cônjuges, se casados forem**; e do interessado **CONDOMÍNIO MARIA PINHO OLIVEIRA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.068.628/0001-54

O **Dr. Rodrigo de Moura Jacob**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cubatão/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 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 MARIA PINHO OLIVEIRA** em face de **LEINIR TENÓRIO - Processo nº 1004082-47.2018.8.26.0157 - Controle nº 1542/2018**, 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 ÚNICO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **Leilão** terá início no **dia 17/02/2025 às 11:00 h** e se encerrará **dia 11/03/2025 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao 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 **Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá ao 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: CONJUNTO OU SALA 36 DA TRANSCRIÇÃO Nº 28.835 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Avenida 9 de Abril, no perímetro urbano do Município de Cubatão, medindo 17,00 metro de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando na frente com a referida avenida, do lado direito de quem olha para o terreno com o Banco Itaú S/A, do lado esquerdo com Manoel da Cruz e nos fundos com o transmitente. **Consta na Av.01 desta transcrição** a construção do prédio que recebeu os nºs 156, 158 e 160 da Avenida 9 de Abril. **Consta na Av.02 desta transcrição** a especificação do prédio comercial denominada "Condomínio Edifício Maria Pinho de Oliveira, situado à Avenida 9 de Abril, nºs 156, 158 e 160. O edifício é dotado de estrutura de concreto armado e 4 andares, inclusive o térreo, sendo o andar ou 1º pavimento, onde se localizam 3 lojas, consideradas unidade autônomas, com 3 compartimentos destinados à depósitos, 5 lavatórios com W.C, entrada principal do edifício, localizado na área lateral esquerda de quem da rua olha para o mesmo, possuindo integralmente seis conjuntos ou salas, consideradas unidades autônomas, além de um corredor interno de circulação; a seguir vem o 1º, 2º e 3º andares, nos quais localizam-se 33 conjuntos ou salas distribuídas à razão de 11 por andar, contendo cada um, dois lavatórios com W.C, e corredor interno de circulação, e, finalmente acima dos mesmos o telhado de cobertura do edifício onde se localiza a caixa d'água superior na parte interna do prédio. O acesso aos pavimentos superiores do prédio far-se-lá pelo hall e respectiva escadaria localizada na área lateral esquerda de quem da rua olha para o mesmo. **Consta na**

Av.05 desta transcrição que o nº160 da avenida 09 de Abril foi alterado para o nº 2.205 da mencionada Avenida.

Consta às fls.494 dos autos, o conjunto ou salda nº36, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Edifício Maria Pinho de Oliveira, assim se descreve: compõem-se de um salão propriamente dito, com acesso pela área livre lateral esquerda do prédio de quem da rua olha para o mesmo e pelo hall interno de circulação do respectivo pavimento, confrontando pela frente com o referido hall interno de circulação, de um lado com o conjunto ou sala nº35, de outro lado com o conjunto ou sala nº37 e nos fundos com a área livre lateral direita do prédio, de quem da rua olha para o mesmo; possuindo a área construída bruta de 34,398m², sendo 39,40m² de área útil e 5,00m² de área comum, pertencendo-lhe uma parte ideal no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio equivalente a 13,7592m², de seu todos ou porcentagem de 2,289%.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 101.057,16 (cento e um mil e cinquenta e sete reais e dezesseis centavos) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Cubatão, 11 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo de Moura Jacob
Juiz de Direito