8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DRÉU RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES em fase de RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI E OUTRO, PROCESSO Nº 1014336-61.2014.8.26.0564.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 303.998.808-52; e **FERNANDA DA SILVA SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 308.762.088-20; **bem como da proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. **A Dra. Fernanda Yamakado Nara**, MM. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MARES** em face de **RAFAEL HAUSCHKE ZULIANI E OUTRA - Processo nº 1014336-61.2014.8.26.0564 – Controle nº 1189/2014,** 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, 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. 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 29/07/2019 às 15:30h** e se encerrará **dia 31/07/2019 às 15:30h**, 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 31/07/2019 às 15:31h** e se encerrará no **dia 26/08/2019 às 15:30h**, 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. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **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 à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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 da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL 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.** 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 121.036 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 24 situado no 2º andar do "Edifício Mar Báltico" (Edifício D), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Residencial dos Mares", com acesso pelo nº 51 da Praça Antonio Pinheiro da Costa; composto de 2 dormitórios, área de circulação, banheiro, sala para dois ambientes com sacada, hall, cozinha e área de serviço; com área privativa real de 46,203m2, área comum real de divisão não proporcional de 10,005m2, área comum real de divisão proporcional de 12,147m2, área total construída real de 68,355m2, fração ideal de terreno, construção e partes comuns de 0,3482%, equivalente no terreno a 20,791m2. Ao apartamento nº 24 está vinculada a vaga de garagem simples nº 46, situada no pavimento térreo do empreendimento, a qual comporta em virtude de suas dimensões a guarda de 1 automóvel de passeio do porte médio no padrão nacional. A unidade confronta no sentido de quem da porta de entrada e observa, na frente com a caixa de escadeira, com o hall do andar e com espaço aéreo sobre o jardim; no lado direito, confronta com espaço aéreo sobre o jardim; no lado esquerdo, confronta com o apartamento de final nº 3; e nos fundos, confronta com espaço aéreo sobre o jardim. O "Edifício Mar Báltico" (Edifício D), parte integrante do empreendimento "Condomínio Residencial dos Mares" acha-se construído em terreno com área de 5.971,28m2 e acesso pelo Praça Antonio Pinheiro da Costa. **Consta na Av.01 desta matrícula** servidão de passagem em favor de ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A. **Consta na Av.05 desta matrícula** que foi consolidado a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Contribuinte nº 002.073.021.156.** Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos no valor de R$ 6.317,01 (11/06/2019). Ás fls. 211/213 que a obrigação de pagar despesas de condomínio resulta da propriedade sobre o bem: propter rem. **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para julho de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R$ 36.419,57 (31/05/2019). Consta nos autos débitos em favor da Caixa Econômica Federal – CEF no valor de R$ 181.151,15 (28/02/2019).

São Bernardo do Campo, 11 de junho de 2019.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Fernanda Yamakado Nara
Juíza de Direito