

3ª Vara Cível Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados, **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.866.894/0001-35; **AISINI GALLUZZI (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob nº 901.818.168-49 e seu cônjuge **ERNESTO TIISEL**, inscrito no CPF/MF sob nº 124.138.798-20; **CLAUDIO EDUARDO TADEU LARAGNOIT**, inscrito no CPF/MF sob nº 067.082.608-16 e **JULIANA MARIA CLETO FERRAZ LARAGNOIT**, inscrita no CPF/MF sob nº 085.807.758-25. **A Dra. Natália Schier Hinckel**, MM. Juíza de Direito da 3ª 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 **MARCOS ANTÔNIO MUNHOZ e Outros** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA e Outros - Processo nº 1033181-26.2016.8.26.0224 - Controle nº 2253/2016**, 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. Cumpra 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/07/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 31/07/2020 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 31/07/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 24/08/2020 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 condominiais (que possuem natureza propter rem), 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 54.995 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento tipo “duplex” nº 83, localizado no 8º andar do Edifício Altos da Serra, em construção, situado na Rua Orindiuva, nº 230 no 36º Subdistrito Vila Maria, contendo área privativa de 147,580 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 16,80 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 65,970 metros quadrados, com área total de 230,350 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,871157%, cabendo-lhe o direito de 02 vagas para estacionamento na garagem coletiva do condomínio. **Consta na Av.03 desta matrícula,** a conclusão da construção do Edifício Altos da Serra. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao ESPÓLIO DE LEANDRO FRANCISCO MUNHOZ. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial- Fiança, Processo nº 1024431-59.2015.8.26.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO NOSSA SENHORA DA SALETE contra AISINI GALLUZZI e Outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.11 desta matrícula,** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na 3º Vara cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 1017863-66.2017.8.26.0224, requerida por BANCO BRADESCO S.A, contra AISINI GALLUZZI e Outro. **Contribuinte nº 064.124.0365-5 (Conf. Av.07).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 9.710,38 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 2.940,62 (18/05/2020). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.280.976,35 (Um milhão, duzentos e oitenta mil, novecentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos) para Maio de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 4.644.863,52 (Dezembro/2017).

Guarulhos, 29 de maio de 2020.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Natália Schier Hinckel
Juíza de Direito