

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **PAULO CESAR CORTEZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.624.628-43; e **sua mulher MARY FRODL CORTEZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.631.038-12. **O Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva**, MM. Juiz de Direito da 7ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ANTÔNIO KAORU IWAKI E OUTRO** em face de **PAULO CESAR CORTEZ E OUTRO - Processo nº 0050367-11.2018.8.26.0224 (Principal nº 4036615-74.2013.8.26.0224) – Controle nº 2449/2013**, 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, 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 14/04/2021 às 15:00h** e se encerrará **dia 19/04/2021 às 15:00h**, 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 19/04/2021 às 15:01h** e se encerrará no **dia 12/05/2021 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transportes e transferência patrimonial do bem arrematado. **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: IMÓVEL: (descrição conf.fls.239)** O imóvel está localizado na Rua Embu, nº 99 (oficial) / nº 93 (antigo), Bairro Parque Marabá, Vila Galvão, Município Guarulhos, Estado de São Paulo. Medindo terreno: 16,80m (dezesseis metros e oitenta centímetros) de frente para a RUA ESTRELA, atual RUA EMBU; da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00m (vinte e cinco metros), confronta com Jose Alves; daí, deflete à direita e segue medindo 7,00m (sete metros), confrontando com Manoel Barbosa Neto; daí, deflete à esquerda e segue medindo 6,00m (seis metros), confrontando com o mesmo Manoel Barbosa Neto; daí, deflete a direita e segue medindo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote nº 37 de Amélia Correa Pontedeiro Saad Tammus; pelo lado direito mede em uma só extensão 28,00m (vinte e oito metros) até atingir o ponto final da referida linha de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), fechando assim o perímetro e encerrando a área de 335,50m² (trezentos e trinta e cinco metros e cinquenta décimos quadrados), confrontando nesse lado direito com o prédio nº 102 e o remanescente do terreno, deles vendedores. Com edificação assobradada e edícula 367,58m² de área de construção. No andar térreo estão: garagem coberta, uma sala de estar, um banheiro, uma cozinha com copa conjugada, um escritório, uma área de serviço externa e edícula composta por um quarto de despejo e um wc. No andar superior estão: três dormitórios, uma suíte (composta por dormitório e banheiro), um banheiro e um terraço (com parte coberto e outra descoberto). **Contribuinte nº 083.40.19.0301.00.000 (Conf.fls.283).** Consta as fls.150-160 dos autos que ANTONIO KAORU IWAKI e MITIYO KAWAHITO IWAKI venderam o imóvel a PAULO CESAR CORTEZ e sua mulher MARY FRODL CORTEZ. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 797.200,00 (setecentos e noventa e sete mil e duzentos reais) para setembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 913.470,42 (fevereiro/2021).

Remição da execução: O(a)s executado(a)s pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

Guarulhos, 10 de março de 2021.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva
Juiz de Direito