

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **Espólio de FRANCISCO CARLOS COSTANZE, e de MARTA BUENO COSTANZE**, inscrita no CPF/MF sob nº 176.781.918-80, **bem como dos coproprietários REGINALDO PONTIROLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 145.256.268-79, e **MARILICE FERNANDES PEDROSA PONTIROLI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 212.947.018-19. 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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS MAIA** em face do **Espólio de FRANCISCO CARLOS COSTANZE e outra - Processo nº 0030307-51.2017.8.26.0224 (Principal nº 0002861-15.2013.8.26.0224) - Controle nº 111/2013**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 07/04/2021 às 14:00h** e se encerrará **dia 12/04/2021 às 14:00h**, 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 12/04/2021 às 14:01h** e se encerrará no **dia 06/05/2021 às 14:00h** 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, 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](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários que serão subrogados 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](mailto: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 ser 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 bem imóvel. A comissão devida à Mega Leilões 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 MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://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: PARTE IDEAL (50%) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 90.593 DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** O Apartamento de nº 02, localizado no 2º andar, do "Residencial Morada dos Maia", situado na Av. Dr. Renato de Andrade Maia, nº 309, "Cidade Maia", perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, possuindo a área útil ou privativa 196,98m<sup>2</sup>; área comum 82,254m<sup>2</sup>; área total construída 279,234m<sup>2</sup>; coeficiente de proporcionalidade 12,5378%; fração ideal do terreno 62,689m<sup>2</sup>. **Consta na AV.03 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil 2075/2011, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, movida por ANTONIO ALVES MARIANO contra MARTA BUENO CONSTANZE, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no R.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP, movida por MARILENE DA SILVA RODRIGUES GALVINCIO PEREIRA contra MARTA BUENO CONSTANZE, foi arrematada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula por REGINALDO PONTIROLI e outra. **Consta na AV.06 desta matrícula** que nos autos da Execução Trabalhista 1937/2010-0319, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, movida por PAOLA ALVES DE MATOS contra MARTA BUENO CONSTANZE, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na AV.07 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 084.11.35.0057.01.002 (conf. AV.04).** Consta na Prefeitura de Guarulhos débitos sobre o imóvel no valor de R\$ 13.091,99 (03/03/2021). **Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 373.479,00 (trezentos e setenta e três mil, quatrocentos e setenta e nove reais) para outubro 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\$ 391.075,28 (02/10/2018).

Guarulhos, 07 de março de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva**  
**Juiz de Direito**