4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **ESPÓLIO DE VALDECIR GUAZZALOCA, representado por seu inventariante EDUARDO LOSADA GUAZZALOCA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.723.118-50. **O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE** em face de **ESPÓLIO DE VALDECIR GUAZZALOCA - Processo nº 1001089-90.2018.8.26.0590 – Controle nº 86/2018,** 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 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 12/07/2021 às 11:30h** e se encerrará **dia 15/07/2021 às 11:30h**, 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 15/07/202 às 11:31h** e se encerrará no **dia 09/08/2021 às 11:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados pelo Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. **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, na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados pelo Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. **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. Nos termos da decisão de fls.377 dos autos, tratando-se as despesas condominiais de obrigação "propter rem", responde o adquirente, mesmo no caso de arrematação, pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que vencidos antes da alienação. **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 ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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 Leiloeiro ou será enviada por e-mail, e deverá ser depositada nos autos. **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: DIREITOS AQUISITIVOS DA UNIDADE 216 CORRESPONDENDO A FRAÇÃO (4,082%) DA MATRÍCULA Nº 113.573 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: (descrição conf. laudo de avaliação fls.335)** Imóvel residencial (Apartamento n° 216), integrante do Condomínio Edifício Presidente, situado na Avenida Presidente Wilson, n° 802, Itararé, São Vicente/SP, com as seguintes áreas: Área Útil: 26,79 m2, Área Comum: 12,13 m2, Área Total: 38,92 m2, Fração Ideal: 4,082%.O apartamento está localizado com frente para a fachada frontal do edifício, tendo como divisão interna os seguintes compartimentos: sala-living, banheiro social e cozinha. Consta as fls. 158-173 dos autos que os direitos de aquisição do imóvel desta matricula pertence a VALDECIR GUAZZALOCA (falecido). **Contribuinte nº 15.00070.0102.00802.067.** Consta as fls.324 dos autos que na Prefeitura de São Vicente/SP há débitos tributários no valor total de R$ 38.302,55 (agosto/2020). **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 105.000,00 (cento e cinco mil 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$ 54.711,53 (Maio/2021).

São Vicente, 06 de junho de 2021.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz
Juiz de Direito