

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.793.382/0001-08; **bem como dos promitentes compradores EPAMINONDAS TEOTONIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.981.958-43; e **sua mulher ELIETE CORREA SILVEIRA TEOTONIO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.702.408-45; **ACYR RAGUNETTI FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 206.411.179-49; e **sua mulher MARIA INÊS MARICATTO RAGUNETTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.768.818-32; **CLÓVIS SANTOS RODRIGUES ALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.832.788-29; e **sua mulher MARIA CECÍLIA MINGHINI RODRIGUES ALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.913.568-14; **ORTENSE E ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.312.246/0001-92. **A Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/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 **ESPÓLIO DE MARTINHO G. PINTO DE MELO SOBRINHO** em face de **ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº 4003248-23.2013.8.26.0624 – Controle nº 1865/2013**, 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 Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, 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 24/08/2021 às 15:30h** e se encerrará **dia 27/08/2021 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 27/08/2021 às 15:31h** e se encerrará no **dia 21/09/2021 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 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 e, deduzidas as despesas incorridas. **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 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 75.364 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TATUÍ/SP - IMÓVEL:** Terreno, rua Humaitá, Centro, Município de Tatuí (SP), medindo 32,00m de frente para a referida rua; 48,30m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o prédio nº 588, da rua Humaitá, e nºs 30,28-A, 28, 26, 24 e 22, todos com frente para a rua Sete de Abril; 48,30m do lado esquerdo, confrontando com o prédio nº 628, da Rua Humaitá, e com imóvel da matrícula nº 75,363; 33,60m nos fundos, confrontando com os prédios nºs 603, 607, 613, 621, 625 e 629, todos com frente para a rua Nhonho da Botica, perfazendo a área de 1.584,24m². Imóvel este distante 30,50m da rua Sete de Abril. **Consta no R.02 desta matrícula que sobre o terreno, desta matrícula, foi incorporado um empreendimento imobiliário, destinado a fins residenciais, com acesso pela rua Humaitá, denominado Condomínio Residencial “Shamah”, composto de 42 (quarenta e dois) unidades autônomas, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Tatuí, em 14 de fevereiro de 2012. Consta na Av.03 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário ADILSON NOGUEIRA. Consta na Av.04 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0013369-76.2016, em trâmite na 2º Vara Cível de Tatuí/SP, requerida por SUPER CONCRETO SERVIÇOS E OBRAS LTDA contra ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário ADILSON NOGUEIRA. Consta no R.05, 06 e 07 desta matrícula que parte ideal desta matrícula correspondente a futura unidade residencial nº 801, 802 e 603, do Condomínio Residencial “Shamah” foi prometida a venda a ORTENSE E ORTENSE SOCIEDADE DE ADVOGADOS. Consta no R.08 desta matrícula que parte ideal desta matrícula correspondente a futura unidade residencial nº 902, do Condomínio Residencial “Shamah” foi prometida a venda a CLÓVIS SANTOS RODRIGUES ALVES e MARIA CECÍLIA MINGHINI RODRIGUES ALVES. Consta no R.09 desta matrícula que parte ideal desta matrícula correspondente a futura unidade residencial nº 703, do Condomínio Residencial “Shamah” foi prometida a venda a ACYR RAGUGNETTI FILHO e MARIA INÊS MARICATTO RAGUGNETTI. Consta no R.10 e 11 desta matrícula que parte ideal desta matrícula correspondente a futura unidade residencial nº 701 e 702, do Condomínio Residencial “Shamah” foi prometida a venda a EPAMINONDAS TEOTONIO e ELIETE CORREA SILVEIRA TEOTONIO. Consta na Av.12 desta matrícula que nos autos do Cumprimentos de Sentença, Processo nº 0009215-78.2017.8.26.0624, em trâmite na 3ª Vara Cível de Tatuí/SP, requerida por THAYS AVALLONI PAVANELLI contra ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, foi penhorado parte ideal (83,285433871%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário ADILSON NOGUEIRA. Consta na Av.13 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 502099-66.2014.8.26.0624, em trâmite no Serviço do Anexo das Fazenda de Tatuí/SP, requerida por MUNICIPIO DE TATUÍ contra ADILSON NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Contribuinte nº 0136.0134. Consta as fls.468-469 dos autos que está sendo edificado um condomínio residencial vertical “Condomínio Residencial Shamah” que compreende 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais autônomas e 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem, que totaliza uma área construída de 3.831,41m², e uma área de terreno de 1.584,24m². A obra em maio/2018 estava paralisada e com 8% da obra concluída. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais) para**

maio 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\$ 585.785,49 (fevereiro/2021).

Tatuí, 16 de julho de 2021.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Danielle Oliveira de Menezes Pinto Rafful Kanawaty
Juíza de Direito