8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ESPOLIO DE JOÃO NUNES FERREIRA, na pessoa de sua representante EVELYN RAMOS FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 216.625.888-36; **NILVANA RAMOS FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 034.761.508-28; e **OSVALDO NUNES FERREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.562.818-70; **bem como seus cônjuges, se casados forem; do credor hipotecário ITAÚ S/A CREDITO IMOBILIÁRIO,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.808.977/0001-97; e **do interessado CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BRASIL II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.956.144/0001-69. **A Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares**, MM. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/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 CONJUNTO RESIDENCIAL BRASIL II** em face de **ESPOLIO DE JOÃO NUNES FERREIRA e outros - Processo nº 0002020-34.2018.8.26.0001 (Principal nº 0053747-76.2011.8.26.0001) – Controle nº 225/2012,** 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. 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 14/04/2022 às 11:00 h** e se encerrará **dia 20/04/2022 às 11:00 h**, 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 20/04/2022 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 12/05/2022 às 11:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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. Se o exequente vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça, à custa do exequente. **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 43.602 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento sob n 01, localizado no andar térreo do Edifício Rio de Janeiro, Bloco I, do Conjunto Residencial Brasil II, situado à Av. General Penha Brasil n° 769, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, possuindo uma área privativa de 44,0440 metros quadrados, uma area comum de 47,5541 metros quadrados, na qual está incluída uma vaga descoberta no estacionamento do conjunto, para a guarda de um carro de passeio, em lugar indeterminado, sujeita à atuação de manobrista, perfazendo uma área bruta de 91,5981 metros quadrados, e possuindo uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,78125%, com uma cota de participação nas despesas gerais do condomínio de 0,78125%. **Consta na Av.01 desta matrícula** que imóvel foi dado em hipoteca a ITAÚ S/A CREDITO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 127.145.0004-7 (área maior).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e débitos de IPTU não estão disponíveis para o exercício atual (14/03/2022). **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para outubro de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.178 no valor de R$ 16.138,35 (outubro/2018).

São Paulo, 15 de março de 2022.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Simone de Figueiredo Rocha Soares
Juíza de Direito