9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **WALTER TSOYOSHI ONO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 091.495.348-66; **e GISELLE FABIANO MARQUES RIGHI,** inscrita no CPF/MF sob o nº 154.123.828-19; **bem como da titular do domínio CONSFAG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.491.412/0001-01. **A Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 9ª 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** ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL HAWAI** em face de **WALTER TSOYOSHI ONO - Processo nº 0042221-44.2019.8.26.0224) (Principal - 0003083-66.2002.8.26.0224) – Controle nº 352/2002,** 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 27/06/2022 às 14:00 h** e se encerrará **dia 30/06/2022 às 14:00 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 30/06/2022 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 21/07/2022 às 14:00 h**, 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. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **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 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:**

DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE COTA PARTE IDEAL 0,78125% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 18.125 DO 2ºCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: (descrição conf. fls. 27) O apartamento 83, localizado 70 pavimento, do Bloco A, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HAWAI, situado na Avenida Benjamin Harris Hunnicutt 1.200, no local denominado Vila Rio de Janeiro, possuindo a área privativa de 49,42m2, a área comum de 11,423125m2, a área total de 60, 843125m2, a fração ideal de 36,701875m2, e a quota parte ideal de 0,78125%, nas demais coisas comuns, não possuindo vagas de estacionamento, uma vez que O referido condomínio não possuirá vagas de estacionamento, a não ser as somente de visitantes, apartamento esse composto de 02 dormitórios, uma sala, uma cozinha, um WC, e uma área de serviço, confrontando pela frente considerando-se a porta de entrada, com o hall, ac, caixa de escadas e partes comuns, pelo lado direito com a unidade de final 04 e, pelo lado esquerdo e fundos com partes comuns. **Consta na Av.142 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02124009019975020065, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CONFAG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta às fls. 166/176** que o apartamento possui uma vaga na garagem. **Consta às fls. 29** Instrumento Particular De Compromisso De Cessão De Direitos De Fração Ideal De Terreno E De Benfeitorias Corporificadas Em Unidades Autônomas Condominiais E Outras Avenças, em que são partes CONSFAG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (vendedora), e WALTER TSUYOSHT ONO e Outra (compradores). **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 181.533,33 (Cento e oitenta e um mil, quinhentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para agosto de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos nesta ação no valor de R$ 351.896,49 (maio/2022).

Guarulhos, 25 de maio de 2022.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira
Juíza de Direito