

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.006.677/0001-23; e do interessado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.235.883/0001-32. A **Dra. Cassia de Abreu**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/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 RESIDENCIAL GUATAMBU PARK** em face de **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº 1005973-47.2021.8.26.0077 - Controle nº1445/2021**, 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 01/03/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 04/03/2024 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 04/03/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 25/03/2024 às 14:00 h**, 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **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, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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. **RELACÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 84.540 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIRIGUI/SP - IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA Nº 09 (nove), QUADRA "F", do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 4, denominada Topázios, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via decirculação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 08; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 10 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 06, todos da mesma quadra, distante 11,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do pontode confluência da Via de Circulação Interna 4, denominada Topázios com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Cadastro Municipal nº 01.07.069.0009 (Conf. Av. 01).** Consta às fls.156 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 20.754,93. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 257.817,88 (Duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e dezessete reais e oitenta e oito centavos) para abril de 2023, que será atualizado conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação às fls.194 no valor de R\$ 47.191,07 (setembro/2023). Consta às fls.195 dos autos, débitos da ação 1007016-82.2022.8.26.0077 no valor de R\$ 14.924,54.

Birigui, 05 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Cassia de Abreu
Juíza de Direito