

2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de intimação de **ALESSANDRO AUGUSTO SILVEIRA PINHEIRO DE FARIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 269.571.688-59; **EDER PIRES DO AMARAL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 661.146.758-00; **JOAQUIM ADOLFO DE FREITAS SILVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 111.572.418-59; **bem como seus cônjuges se casados forem.** A **Dra. Andrea Ferraz Musa**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/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 Liquidação por Arbitramento** ajuizada por **JOAQUIM PIRES AMARAL** em face de **ALESSANDRO AUGUSTO SILVEIRA PINHEIRO DE FARIA - Processo nº 0004798-68.2023.8.26.0011 - Controle nº 2113/2022**, 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. 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 15:00 h** e se encerrará **dia 04/03/2024 às 15:00 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 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/03/2024 às 15:00 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. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados 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. **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 nos autos, 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. **RELAÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 31.170 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL** - UNIDADE AUTONOMA - APARTAMENTO Nº 64, localizado no 6º andar ou 92 pavimento do Bloco B, do EDIFÍCIO MUIRAQUITA, à Rua Cônego Eugenio Leite nº 1068, nesta Capital no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área privativa coberta, padrão de 104,70 m², mais a área privativa descoberta de 1,50m², equivalente a área de construção de 105,45m², a área de uso comum real de 49,1022m², equivalente a área de uso comum de construção de 29,6842m², sendo a área real total 155,3022, e área equivalente de construção igual a 135,1342m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,317831% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício. O Edifício Muiraquitã, mais coisas de uso comum do edifício acha-se construído em terreno com a área de 1.985,00m². **Contribuinte nº 013.059.0130-4 (Conf. Av. 01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos na Dívida Ativa, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.349,50 (05/02/2024); **MATRÍCULA Nº 31.171 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP: IMÓVEL** - VAGA indeterminada para um automóvel, tipo utilitário ou de passeio, na unidade autônoma garagem do 1º e 2º subsolos ou 2º e 12 pavimentos do EDIFÍCIO MUIRAQUITA, à Rua Conego Eugenio Leite nº 1068, nesta Capital no 209 Subdistrito (Jardim América), com a área privativa, real, total de 55,8261m² equivalente a área privativa de construção de 27,9130m², mais a área de uso comum real total de 12,9975m², equivalente a área e a área de uso comum de 7,8575m², perfazendo área total de construção de 35,7706m², cabendo-lhe uma razão ideal de 0,348836% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício; vaga essa identificada sob nº 047 12 subsolo ou 29 pavimento, apenas para efeito de capacidade e disponibilidade da garagem. A unidade autônoma garagem tem no seu todo a área privativa total de a área privativa de a fração ideal de 20,93014% no terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício, capacidade para 60. tipo utilitário ou de passeio indeterminadas, sendo 30 vagas de nºs 1 a 30 no 1º subsolo, no 2º subsolo ou 1º pavimento; as vagas de garagens são meramente enunciativa, efeito de capacidade e disponibilidade da garagem. **Contribuinte nº 013.059.0170-3 (Conf. Av. 02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos na Dívida Ativa, e débitos de IPTU para o exercício do ano de 2023 e 2024 atual no valor de R\$ 833,26 (05/02/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.251.579,88 (Um milhão, duzentos e cinquenta e um mil, quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e oito centavos) para janeiro de 2024, que será atualizado conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Andrea Ferraz Musa
Juíza de Direito