

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.316.581/0001-52; e da interessada **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SETE LAGOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.822.561/0001-79; **bem como dos compromissários compradores do imóvel, MAURO ANTONIO RODRIGUES DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.243.478-23 e **seu cônjuge, REGINA HELENA MILANEZ RODRIGUES DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.293.818-25. A **Dra. Renata Heloisa da Silva Salles**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/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 **ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SETE LAGOS** em face de **TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA - Processo nº 0003682-61.2021.8.26.0281 (Principal nº 1002230-96.2021.8.26.0281) – Controle nº 951/2021**, 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 22/03/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 25/03/2024 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 25/03/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 15/04/2024 às 14:00 h** onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta 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 **80% (oitenta 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 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. **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. **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 judicial nos autos, e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificados próprio. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC) participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do Leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Correrão por conta exclusiva do arrematante eventuais despesas e custos relativos à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado. **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: MATRÍCULA Nº 50.238 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL:** Um terreno designado Lote 22 da Quadra M, do loteamento Residencial Terras Nobres, no Bairro da Posse, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Expansão Urbana, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: Tem 28,58 m de frente para a Rua Marcos Antonio Trevine; 35,00 m do lado direito, confrontando com o lote 23; 35,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 21; 15,00 m nos fundos, confrontando com o lote 3, encerrando a área de 1.000,30m². **Consta na Av.02 desta matrícula** condições. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00028997420188260281, em trâmite na 1ª Vara Cível de Itatiba/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00041153620198260281, em trâmite na 2ª Vara Cível de Itatiba/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS RESIDENCIAL SETE LAGOS contra TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 23434.43.55.00417.0.0001.00000.** Consta às fls. 306/309 débitos tributários 55.781,87 (11/10/2023). **Consta às fls.167-194 dos autos** contrato de compra e venda do imóvel desta matrícula, firmado entre TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA (compromissária vendedora) e MAURO ANTONIO RODRIGUES DE SOUZA e outra (compromissários compradores). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 511.153,30 (quinhentos e onze mil cento e cinquenta e três reais e trinta centavos) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ R\$40.018,51. (março/2023). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 20 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Heloisa da Silva Salles
Juíza de Direito