

23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executados **EDSON NICOLAU AMBAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 852.064.408-25; **por si e como inventariante do espólio de NICOLAS ELIA AMBAR (coproprietário); E.A. COMÉRICO DE TECIDOS E CONFECÇÕES LTDA; e APPARECIDA PATAH HALLAK AMBAR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 259.963.728-78. **O Dr. Marcos Duque Gadelho Junior**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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 Consignação em Pagamento** ajuizada por **MÁRIO MITNE JUNIOR** em face de **EDSON NICOLAU AMBAR e Outros - Processo nº 0711546-76.1998.8.26.0100**, 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 25/03/2024 às 15:00h** e se encerrará **dia 01/04/2024 às 15:00h**, 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 01/04/2024 às 15:01h** e se encerrará no **dia 16/05/2024 às 15:00h**, 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 CPC, 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, 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 SUSPENSÃO** - Caso haja interposição de recurso, com suspensão dos efeitos do leilão, eventual arrematante deverá depositar em juízo, no prazo de 24 horas, caução de 10% da arrematação e efetuar o pagamento da comissão do leilão, para que seja garantido o lance judicial. Após o julgamento definitivo do recurso, deverá ser depositado nos autos, o valor remanescente devidamente atualizado conforme tabela Índice do TJ/SP. **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. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 202.609 (antiga transcrição nº 100.037) DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: PRÉDIO e seu respectivo terreno situados na Rua 25 de Março nº 687, no 1º Subdistrito Sé, medindo o terreno 7,60m de frente do lado direito, da frente aos fundos 22,25m e mais 6,40m do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 24,65m e mais 6,40m, e nos fundos 7,00m, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito parte com o prédio nºs 691/693 da Rua 25 de Março (Matrícula nº 47.375) e parte com o prédio nº 64 da Ladeira Constituição (Matrícula nº 47.376), do lado esquerdo com o prédio nºs 679 e 681 da Rua 25 de Março (Matrícula nº 24.463), e nos fundos com o prédio nºs 58/60 da Ladeira Constituição (Matrícula nº 76.446). **Consta na Av.03 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Contribuinte nº 001.064.0017-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 900.810,29 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 78.706,80, e para o exercício de 2023 no valor total de R\$ 75.310,30 (19/02/2024). **Consta às fls. 2.750 do laudo de avaliação** que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente 226,00m. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 15.888.947,64 (Quinze milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, novecentos e quarenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação no valor de R\$ 18.869.461,76 (janeiro/2024). **Consta às fls. 2.710/2.713 dos autos** a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 215294-03.2022.8.26.0000, o qual encontra-se pendente julgamento. **Consta às fls. 2490/2509 dos autos** a existência do processo de Inventário na 2ª Vara da Família e Sucessões – Processo nº0715505-60.1995.8.26.0100.******

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcos Duque Gadelho Junior
Juiz de Direito