

2ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **GERENCONSULT GEOTECNIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.882.329/0001-35; **ANDRE GIFFONI DE ALBUQUERQUE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 264.494.986-68; e **ROSEMEIRE BOSSONI DA SILVA FERNANDES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 041.881.628-05, bem como do interessado **EDIFÍCIO BÚZIOS**. O **Dr. Jomar Juarez Amorim**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara/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 **ITAU UNIBANCO S.A (credor fiduciário)** em face de **GERENCONSULT GEOTECNIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA - Processo nº 1020785-54.2023.8.26.0003 - Controle nº 2859/2023**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **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 realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 27/03/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 01/04/2024 às 14:30 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 01/04/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 23/04/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% 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 IMÓVEL** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel 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 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24 do Provimento). **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 CAUÇÃO** – O arrematante deverá depositar 20% (vinte por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, e o restante no prazo de 15 (quinze) dias. **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 judicial nos autos, que será enviada por e-mail, e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificados próprio. O exequente se vier a arrematar o imóvel não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação; neste caso, o bem será levado a nova alienação eletrônica, às expensas do credor (art. 892, §1º, do CPC). **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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 42.902 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 61, localizado no 6º andar ou 8º pavimento do "EDIFÍCIO BÚZIOS", situado na Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 161, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá; confrontando na frente de quem da rua Vereador Roberto Gelsomini olha para o prédio, com terreno do condomínio, em virtude do recuo // front da construção, que dá para a referida rua, pelos lados direito e esquerdo, com terreno do condomínio, em virtude dos recuos laterais da construção, e, nos fundos com a escadaria, com os halls social e de serviço, com o elevador social e, com o apartamento nº 62, do andar; contendo a área útil de 164,48m², a área comum/ de 110,25m², encerrando a área total construída de 274,73m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1255% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, bem como/ o direito a duas vagas na garagem coletiva do edifício, para a guarda de dois auto moveis de passeio pela ordem de chegada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a **ITAU UNIBANCO S.A.** **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1053048-42.2023.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra GERENCONSULT GEOTECNIA E ENGENHARIA ALBUQUERQUE e Outros. **Consta na Av.15 desta matrícula** o Processo nº 1048930-23.2023.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra ANDRÉ GIFFONI DE ALBUQUERQUE e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1021931-33.2023.8.26.0003, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por BANCO ITAU S/A contra GERENCONSULT GEOTECNIA E ENGENHARIA ALBUQUERQUE e Outros. **Consta na Av. 18 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Contribuinte nº 0-0037-011-011.** Consta no site da Prefeitura do Guarujá/SP, que não há débitos tributários pendentes sobre o imóvel (27/02/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 871.000,00 (Oitocentos e setenta e um mil reais) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jomar Juarez Amorim
Juiz de Direito