

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **JOEL CORDEIRO DE ABREU**, CPF/MF nº 061.467.338-06, bem como da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DREM**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.028.369/0001-05, e da arrematante dos direitos sobre o imóvel **TANIA REGINA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 075.701.498-40. A **Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, que nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **VALDEMIR ANGELO SUZIN** em face de **JOEL CORDEIRO DE ABREU - processo nº 1005677-45.2016.8.26.0224 - controle nº 418/2016**, 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 01/04/2024 às 11:00 h** e se encerrará **dia 04/04/2024 às 11:00 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 04/04/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 06/05/2024 às 11:00 h**, 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. **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 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: DIREITOS QUE O**

EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 99.875 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL: A Unidade Autônoma designada Apartamento-Tipo nº 93, localizada no 9º andar do Edifício Liberty (Torre 3) do empreendimento denominado "Condomínio Dream", com entrada pelo nº 85 da Rua Nadir, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui área privativa de 54,235m², área comum de 31,888m² (já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, localizada na garagem coletiva), perfazendo a área total de 86,123m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0027685 no terreno (que possui 4.770,52m²) e nas demais coisas de uso comum. À esta unidade corresponde, ainda, uma fração equivalente a 9,118m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. Referida unidade confronta, de quem da Rua Nadir olha para a Torre 3, pela frente com área comum do condomínio (vão de claridade), com o apartamento de final '1' e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos, vazio e poço dos elevadores); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da Torre 3 em relação à Torre 2); e nos fundos com área comum do condomínio (vão de claridade) e com o apartamento de final '5'. **Consta no R.7 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.11 desta matrícula** que os direitos sobre imóvel objeto desta matrícula foram arrematados por TANIA REGINA DOS SANTOS. **OBSERVAÇÃO:** Consta na Decisão de fls. 604 dos autos, que no Agravo de Instrumento nº 2263640-27.2021.8.26.0000, deu provimento em parte ao recurso para anular a avaliação e revogar os leilões, cancelando a determinação de expedição de imissão na posse do imóvel acima. **Contribuinte nº 111.75.74.0009.03.051. Valor da Avaliação dos Direitos sobre o Imóvel: R\$ 189.629,40 (cento e oitenta e nove mil, seiscentos e vinte e nove reais e quarenta centavos) para fevereiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Guarulhos, 01 de março de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira
Juíza de Direito