

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA AGUAS MINERAIS – ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.676.283/0001-06; e **FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 247.113.008-99; **bem como seu cônjuge se casada for**; e da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob 00.360.305/0001-04. 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**, 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 **BANCO BRADESCO S.A** em face de **FLAVIA MARIA DE OLIVEIRA AGUAS MINERAIS – ME e Outra - Processo nº 1009533-17.2016.8.26.0224 – Controle nº 697/2016**, 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 apreçoado. **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 06/05/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 09/05/2024 às 16:00 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 09/05/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/06/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem 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 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, para que o fruto da arrematação seja suficiente para quitação da dívida perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, bem como os débitos fiscais devidos ao Município de Guarulhos, conf.fls.570. **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: MATRÍCULA Nº 16.143 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP:** O lote de terreno sob nº 02 da quadra nº B com a área de 312,93m², situado no lugar denominado "Jardim Luciara", na Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, cujo terreno, assim se descreve e confronta: mede 6,00m de frente para a Rua H, por 32,00m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, na divisa com o lote 01, pelo lado esquerdo 30,00m, dividindo com o lote 03 e 15,00m de largura nos fundos, confinando com os lotes 25, 26 e parte do lote 24. **Consta na Av.05 desta matrícula** que a Rua H, denomina-se atualmente Rua Engenheiro Paulo Frontim. **Consta na Av.10 desta matrícula** a construção de um prédio do tipo de edificação residencial (com 02 pavimentos), sob nº 554 da Rua Engenheiro Paulo Frontim, com área construída de 300,00m². **Consta na Av.12 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 082.00.02.0082.00.000-0 (Conf.Av.07).** Consta no site da Prefeitura de Guarulhos/SP débitos tributários no valor de R\$ 89.840,73 (17/12/2023). Consta as fls.431 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 286.701,97 (abril/2023). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 735.062,30 (setecentos e trinta e cinco mil e sessenta e dois reais e trinta centavos) para dezembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Débito desta ação as fls.540 no valor de R\$ 522.034,19 (novembro/2023).** **Embora a penhora recaia sobre direitos, o imóvel irá a leilão em sua integralidade, sendo resguardado o valor da alienação fiduciária, cujo crédito é preferencial.**

Guarulhos, 01 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira
Juíza de Direito