

3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **MARIA STELA DE PAULA LIMA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.763.238-94; **bem como seu cônjuge, se casada for; e do proprietário JOSÉ ROMÃO DA SILVA NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.755.658-80; e **do interessado CONDOMINIO NEO RESIDENZIALE JARDIM SUL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.988.941/0001-24. O **Dr. Claudio Salvetti D Angelo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **CONDOMINIO NEO RESIDENZIALE JARDIM SUL** em face de **MARIA STELA DE PAULA LIMA - Processo nº 1003668-87.2022.8.26.0002 – Controle nº 174/2022**, 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 05/04/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 08/04/2024 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 08/04/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 30/04/2024 às 14:30 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 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 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 A EXECUTADA POSSUI SOBRE A MATRÍCULA Nº 336.633 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento Nº 103 localizado no 10º pavimento da TORRE "2", integrante do "Condomínio Neo Residenzaie Jardim Sul", situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 550, Rua Aureliano Guimarães e Viela 69, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 55,0800m², área comum real de divisão proporcional de 35,2627m² e a área comum real de divisão não proporcional de 9,2400m², na qual acha-se incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada no subsolo e a nível do pavimento térreo, destinada a guarda de igual número de veículo de passeio, sujeito ao auxílio de manobrista, perfazendo a área real total de 99,5827m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,757576% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Cível, Processo nº 1039611-15.2015.8.26.0002, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movido por SILVINO RIBEIRO FERRARIA contra VISÃO PRINT SOLUÇÃO EM IMPRESSÕES LTDA - EPP e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Cível, Processo nº 0038169-60.2017, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movido por CONDOMÍNIO NEO RESIDENZIALE JARDIM SUL contra JOSÉ ROMÃO DA SILVA NETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1069041-70.2019.8.26.0002, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, movido por JOSÉ CARLOS DE SOUZA e outra contra JOSÉ ROMÃO DA SILVA NETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007805020155020701, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSE ROMÃO DA SILVA NETO. **Contribuinte nº 171.213.0151-1 (Conf.Av.04).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 247,66 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 49,91 (29/02/2024). Débito desta ação no valor de R\$: 119.138,49 (janeiro/2024) **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 01 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Salvetti D Angelo

Juiz de Direito