

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do exequente **FABIO MACHADO IZAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 106.761.038-39; dos executados **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 344.952.827-00; **CONSTRUTORA E INCORPORADORA TREMEMBE SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.641.070/0001-24; e **MOLLIS CONSTRUTORA LTDA (depositário)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.380.390/0001-21; bem como os coproprietários **IVANIR MONTEIRO DE AZEVEDO FREIRE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 737.868.708-10; e sua mulher **BARBARA REGINA CHIZZOTTI DE AZEVEDO FREIRE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 053.826.208-73; **WOLNEY MONTEIRO DE AZEVEDO FREIRE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 886.451.188-15; e sua mulher **REGINA HELENA BORGHETTI DE AZEVEDO FREIRE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 530.782.419-04. O Dr. **Rodrigo Cesar Fernandes Marinho**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central 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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **FABIO MACHADO IZAR** em face de **ELIDEMBERG MAURÍCIO LOPES NASCIMENTO** e outro - **Processo nº 1054938-94.2015.8.26.0100 – Controle nº 1046/2015**, 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 § 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, 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 14:00 h** e se encerrará **dia 08/04/2024 às 14:00 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 08/04/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 29/04/2024 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **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. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, coproprietária/cônjuge alheia a execução 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/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: PARTE IDEAL (33%) DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 72.028 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP - IMÓVEL:** Prédio nº 128 e seu respectivo terreno, situado no lado para da Avenida 9 de Julho, nesta cidade, **(descrição conf.Av.08)** possui as seguintes medidas, características e confrontações: inicia-se no ponto 14. com coordenadas 7.453.694,9695 Sul e 442.408,0369 Leste, ponto este localizado na divisa deste com o prédio nº 122 da Avenida 9 de Julho, do ponto 14 segue em linha reta por 8,79m e ângulo azimute de 244,3407º até encontrar o ponto 10, com coordenadas 7.453.691,1637 Sul e 442.400,1146 Leste, confrontando do ponto 14 ao ponto 10 com a Avenida 9 de Julho, segue em linha reta por 45,15m e ângulo azimute de 333,6441º até encontrar o ponto 9, com coordenadas 7.453.731,6172 Sul e 442.380,0730 Leste, confrontando do ponto 10 ao ponto 9 com o prédio nº 142 da Avenida 9 de Julho, segue em linha reta por 16,75m e ângulo azimute de 63,6441º até encontrar o ponto 11, com coordenadas 7.453.739,0533 Sul e 442.395,0819 Leste, confrontando do ponto 9 ao ponto 11 com o prédio nº 45 da Rua Barão da Pedra Negra, segue em linha reta por 5,23m e ângulo azimute 152,6416º até encontrar o ponto 12, com coordenadas 7(453,734,4092 Sul 442.397,4849 Leste, confrontando do ponto 11 ao ponto 12 com o prédio 108 da Avenida 9 de Julho, segue em linha reta por 8,02m e ângulo azimute de 244,1765º até encontrar o ponto 13, com coordenadas 7.453.730,9179 Sul e 442.390,2703 Leste, segue por linha reta por 40,10m e ângulo azimute de 153,7002º até encontrar ponto 14, ponto inicial desta descrição, confrontando do ponto 12 ao ponto 14 com prédio nº 122 da Avenida 9 de Julho, encerrando uma área de 439,59m². **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula, onde confrontava com quem de direito atualmente confronta com o prédio nº108 da Avenida 9 de Julho. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal a 33% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária MOLLIS CONSTRUTORA LTDA. **Contribuinte nº 1.2.002.008.001 (Conf.Av.04).** **Valor da Avaliação de 33% do Imóvel: R\$ 220.912,52 (duzentos e vinte mil novecentos e doze reais e cinquenta e dois centavos) para março de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.3464 no valor de R\$ 434.264,21 (dezembro/2023).

São Paulo, 04 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito