

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.886.888/0001-65; **bem como do credor hipotecário BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12; e **do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA BELLA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.157.271/0001-13. **A Dra. Maria Claudia Ferreira Rezende**, MM. Juíza de Direito da 4ª 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 **CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA BELLA** em face de **ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA - Processo nº 1003089-31.2017.8.26.0224 – Controle nº 430/2017**, 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 29/04/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 02/05/2024 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 02/05/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 24/05/2024 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 ficará disponível no site do gestor ou 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 138.604 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP - IMÓVEL:** futuro apartamento nº 92, localizado no 9º andar ou 12º pavimento do EDIFÍCIO 01 ou EDIFÍCIO VENEZA, integrante do "RESIDENCIAL VISTA BELLA", situar-se-á na Rua dos Japoneses, esquina com a Rua Michael Andréas Kratz, na Vila Macedo, perímetro urbano do Distrito e Município desta Comarca, possuirá uma área privativa de 64,80m², área comum de 33,2274m², área total construída de 98,0274m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0066724%, fração ideal no terreno de 29,6330m². **Consta no R.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A. **Consta na Av.13 e 14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1023098-77.2018, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, movido por BANCO BRADESCO S.A contra ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e outros foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00042397620198260068, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00032011220145020201, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10019597920165020314, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ALLEGRIA INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. **Contribuinte nº 084.43.13.0195.00.000. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) para setembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.512 no valor de R\$ 25.959,83 (setembro/2023). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos no Processo nº 1046755-43.2021.8.26.0224, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

Guarulhos, 03 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Maria Claudia Ferreira Rezende
Juíza de Direito