

10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositária **JOICE BORNGEM FALCATO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 127.638.518-86; **OSWALDO OLIVEIRA MARTINS NETTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.124.518-18; **bem como seus cônjuges, se casados forem;** e dos usufrutuários **ELISABETE MONTEIRO BORNGEM FALCATO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 227.460.288-32; e **seu marido JOÃO CARLOS MARTINS FALCATO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 391.200.828-00. **A Dra. Cinara Palhares**, MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro de São Paulo/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 **JOSE RICARDO GRAVALLOS** em face de **JOICE BORNGEM FALCATO - Processo nº 1038480-92.2021.8.26.0002 – Controle nº 1696/2021**, 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 10/05/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 13/05/2024 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 13/05/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 03/06/2024 às 16:00 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 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). O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias. 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 **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para **6% (seis por cento)**. 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. **DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **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: NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 58.913 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O apartamento nº 82, localizado no 8º pavimento da Torre B, Edifício Belvedere, integrante do Condomínio "Vista Norte", situado na Rua Luis Tavares, s/nº e Rua Amazonas da Silva, nº 316, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, contendo a área privativa de 125,600m², a área comum de 95,413m² (sendo 70,658m² de área coberta e 24,755m² de área descoberta), com a área total de 221,013m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,6944% cabendo o direito ao uso de duas vagas na garagem do condomínio, em locais individuais e indeterminados, que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em usufruto vitalício a ELISABETE MONTEIRO BORNGEM FALCATO e seu marido JOÃO CARLOS MARTINS FALCATO. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1115442-27.2019.8.26.0100, em trâmite na 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** que o Condomínio Vista Norte, é atualmente lançado pela Rua Luís Tavares nº300. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do processo 00115379220175150021, em tramite na 1º Vara do Trabalho de Jundiaí, foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos de JOICE BORNGEM FALCATO. **Contribuinte nº 304.119.0103-3 (Conf.Av.03).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e que não há débitos de IPTU para o exercício atual (09/04/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 726.666,67 (setecentos e vinte e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls.271 no valor de R\$ 1.840.619,08 (julho/2023).

São Paulo, 10 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Cinara Palhares
Juíza de Direito