

## 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositário **ALEXANDRO VIEIRA DA SILVA ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.795.996/0001-22; **ALEXANDRO VIEIRA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 262.695.008-42; e sua mulher **LUCIANA APARECIDA RANZANI VIEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 252.156.668-30; **WILI EDUARDO ARLT**, inscrito no CPF/MF sob o nº 179.272.768-24; e **TAMARA FILIPPETTI ARLT**, inscrito no CPF/MF sob o nº 333.049.588-00; bem como dos compradores **MIRIAM HUSSEIN HAMMOUD KHARFAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.524.558-80; e seu marido **DIB KASSEM DIB KHARFAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 816.517.328-68; e do interessado **CONDOMINIO EDIFÍCIO BELVEDERE III**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.019.827/0001-80. O Dr. **Gustavo Dall'Olio**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **RESIMA BENS E IMOVEIS LTDA** em face de **ALEXANDRO VIEIRA DA SILVA ME e outros - Processo nº 0014152-64.2010.8.26.0564 – Controle nº 652/2010**, 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](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido 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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 14/05/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 17/05/2024 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 17/05/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 07/06/2024 às 16:00 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](http://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](mailto: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 judicial nos autos, 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](http://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 72.914 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP - IMÓVEL:** Apartamento duplex de cobertura nº 43, localizado no 4º andar ou 5º pavimento e parte no 5º andar ou 6º pavimento (cobertura) do Edifício Belvedere III, situado à Avenida Santa Maria nº 721, no loteamento denominado Vila Júlia, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 79,23 metros quadrados, a área útil de terraço de 41,79 metros quadrados, a área comum de 38,45 metros quadrados, encerrando a área total construída de 159,47 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e das demais partes e coisas comuns do Condomínio de 15,042069% do todo, confrontando na parte superior de quem da Avenida Santa Maria olhar para o mesmo, pela frente como recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção em relação a Quadra "O", pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo da construção em relação ao lote nº 02 e pelos fundos com escadarias, hall de circulação do pavimento e apartamento tipo nº 42; na parte superior confronta, de quem da Avenida Santa Maria olhar para o mesmo, pela frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelo lado direito com recuo lateral direito da construção em relação a Quadra "O" e hall de circulação do pavimento, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo da construção em relação ao lote nº 02 e pelos fundos com escadarias, hall de circulação e apartamento de cobertura nº 51, correspondendo ainda a este apartamento o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva, individual e indeterminada, localizada no andar térreo do edifício. **Consta no R.17 desta matrícula** que ALEXANDRO VIEIRA DA SILVA e sua mulher LUCIANA APARECIDA RANZANI VIEIRA venderam o imóvel a MIRIAM HUSSEIN HAMMOUD KHARFAN e seu marido DIB KASSEM DIB KHARFAN. **Consta na Av.18 e 19 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como foi declarada ineficaz o registro nº 17, por fraude a execução. **Contribuinte nº 3.0016.003.012.** Consta no site da Prefeitura de Guarujá/SP débitos tributários no valor de R\$ 50.602,88 (15/04/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para dezembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Bernardo do Campo, 16 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Gustavo Dall'Olio**  
**Juiz de Direito**