

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **VANDERLEI APARECIDO SILVA CONFECÇÕES ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 96.571.948/0001-76; **VANDERLEI APARECIDO SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 086.807.488-89; e **sua mulher ROSANGELA FÁTIMA PIERNA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.767.848-05; **bem como do credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; e **do interessado CONDOMINIO CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.858.609-0001-57. **O Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva**, MM. Juiz de Direito da 7ª 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 CIVIL DO INTERNACIONAL GUARULHOS SHOPPING CENTER** em face de **VANDERLEI APARECIDO SILVA CONFECÇÕES ME e outros - Processo nº 1006128-02.2018.8.26.0224 – Controle nº 380/2018**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 24/05/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 27/05/2024 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 27/05/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 19/06/2024 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. **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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. **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. **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: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 80.344 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um prédio com a área construída de 149,80 metros quadrados e respectivo terreno, situados à rua Peres Júnior, sem número, lote 02, parte do antigo lote no 16, da quadra "B", da Vila Vitória Mazzei, no 8º Subdistrito Santana, desta Capital, medindo 5,00 metros de frente, por 33,30 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, na confrontação com o lote nº 15, distando este lado, 32,00 metros da esquina da Avenida Vitória Mazzei, por 33,50 metros da frente aos fundos, do outro lado, confrontando com o prédio sem número (lote 01) de propriedade de Jorge Hideki e outros, tendo mesma largura da frente, onde confronta com os fundos do lote nº 05, da rua Sebastião Arruda, encerrando a 167,00 metros quadrados. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o prédio sem número, da rua Peres Júnior, corresponde atualmente ao nº 36. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel atualmente confronta, do lado direito, com o imóvel nº 32, do lado esquerdo, com o imóvel nº 40, e nos fundos, com parte do imóvel de nos 85 e 89, da rua Antonio Campelo. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1006741-88.2018.8.26.0008, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé/SP, requerida por BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outros contra VANDERLEI APARECIDO DA SILVA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1004635-62.2018.8.26.0006, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP, requerida por CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA contra VANDERLEI APARECIDO DA SILVA e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001902-47.2019.5.02.0511, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de VANDERLEI APARECIDO DA SILVA. **Contribuinte nº 070.127.0045-9 (Conf.Av.03).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 10.061,75 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.800,19 (23/04/2024). Consta as fls.546 dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária no valor de R\$ 37.047,35 (julho/2023). Consta as fls.540 dos autos que o eventual arrematante só terá a propriedade plena do imóvel quando da quitação do débito com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Ou seja, ao pagar pelos direitos sobre o imóvel, o arrematante assumirá a posição de

devedor do débito fiduciário. Consta as fls. 545-658 dos autos que o imóvel encontra-se localizado na Rua Peres Júnior, nº 36, Vila Vitória Mazzei, São Paulo/SP, e possui 150,00m2 de área construída. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 833.757,16 (oitocentos e trinta e três mil setecentos e cinquenta e sete reais e dezesseis centavos) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.406 no valor de R\$ 2.626.786,71 (abril/2024).

Guarulhos, 24 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Domicio Whately Pacheco e Silva
Juiz de Direito