

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **NEIDE AVENA DE ANDRADE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 061.412.358-59; e **seu marido ENIO DE ANDRADE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.726.908-25; **ESPÓLIO DE ANTONIO AVENA, representado pelos herdeiros e por si EDSON BENEDITO AVENA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 986.493.888-68; e **sua mulher ABIGAIL SILVA THOMAZ AVENA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 036.678.738-16; **ANTONIO CARLOS AVENA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 948.921.568-68; e **sua mulher GLAUCIA APARECIDA PARENTE AVENA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 932.880.008-06; **PATRICIA AVENA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 125.185.687-78. O **Dr. Alex Freitas Lima**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **SERGIO LUIZ AVENA e outros** em face de **ESPÓLIO DE ANTONIO AVENA e outros - Processo nº 0044913-84.2017.8.26.0224 (Principal nº 1014334-44.2014.8.26.0224) - Controle nº 915/2014**, 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 visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse da parte. 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 03/06/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 06/06/2024 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 06/06/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 26/06/2024 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. **DA PREFERÊNCIA** - O condômino 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 a parte 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 da parte 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 DO IMÓVEL (descrição conf. escritura de inventário e partilha de fls.34/80 dos autos):** Dois prédios residenciais sob o nº 52 e 52-fundos da Rua Juvenal Ramos Barbosa, antiga Estrada do Corredor, com as áreas construídas de 143,60m2 e 93,60m2 e respectivo terreno situado no Bairro do Macedo, perímetro urbano deste Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Guarulhos/SP, medindo o terreno 10m de frente para a citada Rua Juvenal Ramos Barbosa, por 50m da frente aos fundos, tendo na frente a mesma largura da frente, encerrando a área de 500m2; confrontando de um lado com Francisco de Almeida; de outro lado com Antonieta Baueleo Avena e outros; e, nos fundos com a Avenida Monteiro Lobato, antiga Via Monteiro Lobato, para a qual também faz frente. **Contribuinte nº 12.35.26.0048.01.001 e 12.35.26.0048.01.002.** Consta as fls.1180 dos autos que na Prefeitura de Guarulhos/SP há débitos tributários no valor de R\$ 56.411,33 (maio/2023). **Consta penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos do Processo nº 1000747-50.2021.5.02.0313, em tramite na 5ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP; Processo nº 0278066-66.1998.8.26.0006, em tramite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França/SP. **Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco mil reais) para junho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Guarulhos, 02 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Alex Freitas Lima
Juiz de Direito