

Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

**9ª Vara Cível do Foro Regional de Guarulhos - SP**

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação dos executados **ESMERALDO ALVES**, inscrito no CPF sob nº 077.108.908-22 e sua esposa **MARIA SEVERINA CORDEIRO BEZERRA ALVES**, inscrito no CPF sob nº 089.528.578-95, do credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A.**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91 da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS**, e demais interessados.

O Dr. **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Guarulhos - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE SANTA CLARA**, inscrito no CNPJ nº **22.778.951/0001-29** em face de **ESMERALDO ALVES** e outra - **processo nº 1035464-22.2016.8.26.0224**, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

**DA VISITAÇÃO** - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: [contato@multipliqueleiloes.com.br](mailto:contato@multipliqueleiloes.com.br), cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia **11/11/2024** às 14h00, e se encerrará dia **14/11/2024** às 14h00, 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 **14/11/2024** às 14h01, e se encerrará no dia **17/12/2024** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitada as condições aqui avençadas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

**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 de início da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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 deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

**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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. 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 depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br).

**DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO** - Caso o executado pague o débito, sub-rogue a dívida ou haja composição entre as partes após a publicação de editais, deverá ser especificado nas petições e/ou respectivas minutas quem arcará com comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão, bem como com os custos do leilão, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Havendo adjudicação do bem levado a leilão pelo Exequente, após a publicação do edital, este deverá arcar com o valor da comissão do leiloeiro no percentual determinado para o leilão. Caso acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a publicação do edital ou a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO:** 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.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.multipliqueleiloes.com.br](http://www.multipliqueleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Direitos sobre o Apartamento nº 507 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do BLOCO 21, do empreendimento denominado “Parque Santa Clara”, situado à Avenida Maria Ricci Perrota, perímetro urbano deste município, com a área privativa de 40,32 m², área comum de 6,2812 m², perfazendo a área total de 46,6012 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001073494 no terreno (com 51.053,85 m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a 43,8260 m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos, o qual situa-se no andar, e hall de acesso ao bloco, o qual situa-se no térreo); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 21 em relação ao bloco 20); pelo lado esquerdo com o apartamento de ‘5’; e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do bloco 21 em relação à parte da garagem coletiva). **OBSERVAÇÃO:** Conforme AV.5, a construção do apartamento nº 507 do Bloco 21 foi concluída. Contribuinte nº 094.23.46.0354.21.039, objeto da matrícula nº 120.162 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **Valor da Avaliação: R\$ 180.000,00 (dezembro/2022). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2024: R\$ 194.152,79 (cento e oitenta e seis mil, quinhentos e vinte e um reais e noventa e um centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Conforme R.4, alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A, e; Conforme AV.6, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 17/10/2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 51.347,66 em outubro de 2024.

**OBSERVAÇÃO:** Conforme fls. 810-811, valor devido a credora fiduciária Banco do Brasil S/A: R\$ 149.671,96 (até 03/11/2023).

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, 28 de outubro de 2024.

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

