

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Antonio Maçano Rodrigues Filho** (CPF 812.192.968-72), bem como da coproprietária **Maria Aparecida Gregio Maçano** (CPF 898.684.718-34), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Vitória I**. Processo nº **1031623-87.2014.8.26.0224**.

A Dra. **Ana Carolina Miranda de Oliveira**, Juíza de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **11/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/11/24** às **15h00** pelo valor de R\$361.971,50 atualizado até Setembro/2024. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias úteis subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **14/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **17/12/24**, às **15h00** pelo valor de R\$217.182,90 atualizado até Setembro/2024.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à

Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lançamentos imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Um terreno, consistente no lote 26, sem benfeitorias, situado na Vila Vera Maria, perímetro urbano, medindo 13,00ms de frente para a Rua Balthazar de Carvalho, 30,00ms da frente aos fundos, de um lado, na confrontação com o lote 24, distando esse lado, 110,00ms da esquina da Rua Ary A. de Carvalho, 31,50ms da frente aos fundos, por outro lado, na confrontação com terreno de quem de direito, tendo nos fundos, a largura de 4,00ms, onde confronta com parte dos fundos do lote 17, da Rua Orival A. de Carvalho, encerrando a área de 255,00ms². Imóvel objeto da matrícula 26.811 do 1º CRI de Guarulhos/SP com Inscrição Municipal sob o nº 111.64.85.0287.00.000.1.

Imóvel está localizado à Rua Baltazar de Carvalho, nº 294, Gopouva – Guarulhos/SP. Sobre o terreno com área de 255,00m² encontra-se edificado um prédio residencial de 86,16m² de área construída com entrada principal pela Rua Baltazar de Carvalho e entrada auxiliar pela lateral à Rua Janaína, nº 91.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.6 (03/03/2023) a penhora em favor de Aletheia Negocios Educacionais LTDA. extraída dos autos sob o nº 1005824-95.2021.8.26.0224 da 3ª Vara Cível de Guarulhos/SP. Consta na Av.7 (20/03/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (agosto/2023) – R\$348.333,33 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$361.971,50. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, a coproprietária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Guarulhos, 23/09/2024.

Ana Carolina Miranda de Oliveira
Juíza de Direito