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

15ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação do executado **FAUSTO SOLANO PEREIRA,** inscrito no CPF sob nº 391.200.318-15, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ**, e demais interessados.

A Dra. **FABIANA MARINI**, MMª. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **PAULO ROBERTO RAMOS JÚNIOR, inscrito no CPF sob nº 127.906.727-68** em face de **FAUSTO SOLANO PEREIRA** - **processo nº 0107368-60.2003.8.26.0100 (01)**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, 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 PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos imóveis a serem apregoados.

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **17/02/2025** às 14h00, e se encerrará dia **20/02/2025** 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 **20/02/2025** às 14h01, e se encerrará no dia **18/03/2025** às 14h00, 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. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens 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. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ções) 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.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conforme decisão de fls. 3919/3923 e Art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado à vista, 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. Ou em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40% em até 24h (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias, conforme decisão de fls. 3919/3923.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multiplique leiloes.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, conterá 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 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 5% (cinco por cento), conforme decisão de fls. 3919/3923. 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.

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.multiplique leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) Direitos sobre uma área de 12ha, 16,05 (doze hectares, dezesseis ares e cinco centiares), confrontando com o Ribeirão Jacu, terreno da Igreja, Francisco Luiz Simões, Adolfo Gonçalves da Silva ou sucessores, situado no Bairro dos Pintos, Município de Piranguçu, Comarca de Itajubá, Estado de Minas Gerais. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 466.211.000.698, objeto da matrícula nº 2.186 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá/MG.

ÔNUS: Termo de penhora, conforme fls. 2552, sobre os direitos que o executado adquiriu de Pedro Victor de Lamare e Marlene Kampmann, sobre este bem imóvel.

2) Direitos sobre uma área de ilha com 81,50 (um hectare, oitenta e um ares e cinquenta centiares), confrontando com Vital da Silva Muniz, Juvenal Rodrigues Simões ou sucessores e Francisco José da Silva Muniz, situado no Bairro dos Pintos, Município de Piranguçu, Comarca de Itajubá, Estado de Minas Gerais. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 446.211.002.593, objeto da matrícula nº 4.134 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá/MG.

ÔNUS: Termo de penhora, conforme fls. 2552, sobre os direitos que o executado adquiriu de Pedro Victor de Lamare e Marlene Kampmann, sobre este bem imóvel.

Valor total das Avaliações: R$ 800.000,00 (fevereiro/2020). Valor da Avaliação atualizado até janeiro de 2025: R$ 1.067.556,46 (um milhão, sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e quarenta e seis centavos), que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 42.602.583,93 em janeiro de 2025.

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 o requerido supracitado 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 São Paulo, 24 de janeiro de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

FABIANA MARINI

Juíza de Direito