

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Requerente(s) **GISELE SACOMORI**, inscrita no CPF nº. 001.681.480-05 o(a) Requerido(a)(s) **DOUGLAS DE OLIVEIRA MELATI**, inscrito no CPF nº. 182.940.208-00 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **GAFISA S/A**, inscrita no CNPJ nº. 01.545.826/0001-07 e advogado(s).

O DR. SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os autos do processo nº 0001113-45.2020.8.26.0565 – Carta Precatória Cível**, oriunda dos autos do processo nº. 0011051-61.2015.8.26.0021, em trâmite na MMª. 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Passo Fundo/RS, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação, à partir das 13h30, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 11/06/2021 às 13h30**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção, o **2º LEILÃO no dia 11/06/2021, à partir das 13h31**, **se estendendo até o dia 01 de julho de 2021, às 13h30**, não sendo admitidos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)**, do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

DO(S) BEM(NS): IMÓVEL: “A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº. 121, LOCALIZADO NO 12º PAVIMENTO, DO EDÍFICIO CANCUN, PARTE INTEGRANTE EMPREENDIMENTO DENOMINADO ISLA RESIDENCE CLUB, SITUADO NA ALAMEDA SÃO CAETANO, Nº. 2.801, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com área privativa de

139,720m², (já incluída a área correspondente a 01 (um) depósito, localizado nos subsolos), área comum de 120,647m² (coberta de 80,178m² + descoberta de 40,469m²), já incluída a área correspondente a 03 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo a área total de 260,367m², correspondendo à fração ideal de 0,4646% do terreno, com área total edificada de 219,898m². Confrontando pela frente e pelo lado esquerdo, de quem de dentro do apartamento olha para a Alameda São Caetano, com áreas do condomínio, pelo lado direito com o partamento 124, vazios, poço de elevador de serviço e hall serviço, e pelos fundos com o apartamento 122, poço de elevador social e vazios. **CADASTRO MUNICIPAL:** 10.070.0234. **DÉBITO DE IPTU:** R\$ 30.598,47 (trinta mil, quinhentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos), conforme pesquisa realizada em 23/04/2021. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não há débitos de condomínio (informações prestadas pela administradora do condomínio em abril de 2021). **OCUPANTES NO IMÓVEL:** Há ocupantes no imóvel. **MATRÍCULA:** 28.915, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP. **R.4/28.915)** Consta que o proprietário alienou fiduciariamente a unidade autônoma matriculada à Gafisa S/a, para a garantia da dívida de R\$ 50.693,33 (cinquenta mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e três centavos), a ser paga em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 4.490,92 (quatro mil, quatrocentos e noventa reais e noventa e dois centavos), vencendo-se a primeira delas em 30/07/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. **AV.5/28.915)** Averbação da existência de ação judicial, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Passo Fundo/RS, para constar a existência da ação relativa à União Estável autos nº. 0011051-61.2015.8.21.0021 (Juízo deprecante da presente Carta Precatória). **AV.6/28.915)** Penhora dos direitos do devedor fiduciante sob a unidade autônoma foi penhorada para garantia do crédito no valor de R\$ 65.042,44 (sessenta e cinco mil, quarenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), oriunda dos autos da Execução Civil número de ordem 2163-99, processados perante 2º Ofício Cível de Santo André/SP. Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), janeiro/2021. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.070.596,85 (um milhão, setenta mil, quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e cinco centavos), abril/2021** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 433.669,95 (quatrocentos e trinta e três mil, seiscentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos), junho/2017.

- **VISITAÇÃO/MATERIAL FOTOGRÁFICO//DIVULGAÇÃO/ENCARGOS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no

portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital** (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet, pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br/atendimento@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES: (a) Em caso de adjudicação do imóvel após a publicação do edital de leilão, o adjudicante deverá efetuar o pagamento dos 5% referente a Comissão da Leiloeira Oficial; (b) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (e) Se o(a)(s) requerido(a)(s) arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. (f) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (g) Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Ficam as partes partes Requerente(s) **GISELE SACOMORI**, o(a) Requerido(a)(s) **DOUGLAS DE OLIVEIRA MELATI** e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **GAFISA S/A** e advogado(s). Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Caetano do Sul/SP, 27 de abril de 2021.

O DR. SÉRGIO NOBORU SAKAGAWA, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, na forma da Lei, etc.