

2ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Requerente **CONDOMÍNIO VILLAGIO FELICITA**, inscrito no CNPJ sob o nº 07.200.564/0001-17, e Requeridos **MARCELO DE CARVALHO ZAGO**, inscrito no CPF sob nº 140.504.978-24 e **VALQUIRIA DE BARROS ZAGO**, inscrita no CPF sob nº 383.758.488-75, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for (em) e advogados(s), demais interessados: **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.720.563/0001-95, **NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 47.444.229/0001-89 e advogado(s).

A DOUTORA ANA LUCIA FUSARO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª 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 1005009-21.2016.8.26.0565 – Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cotas Condominiais)** e que foi designada a venda dos direitos 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, 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, nº. 138, Centro, Santo André/SP, CEP: 0940-240 – Tel.: (11) 2988-6924 / 2988-6929 / 4425-7652, e-mails: juridico@lanceja.com.br / atendimento@lopesleiloes.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 dia 28 de março de 2022, à partir das 12h00**, e se estenderá por mais três dias **ENCERRANDO-SE em 31/03/2022 às 12h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 31/03/2022, à partir das 12h01, se estendendo até o dia 20 DE ABRIL DE 2022, COM ENCERRAMENTO às 12h00**, sendo admitidos lances a **partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados pelo TJ/SP (r. decisão de fls. 275/277), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DO(S) BEM(NS): **OS DIREITOS DE COMPROMISSÁRIOS compradores pertencentes aos executados**, da unidade autônoma designada **Apartamento nº 24, localizado no 2º**

andar do Bloco 2, Edifício Positano, Integrante do Condomínio Villagio Felicitá, situado na Rua Heloisa Pamplona, nº 720, esquina com a Rua Municipal, Bairro Fundação, São Caetano do Sul/SP, matriculado sob nº 29.766, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP, conforme transcrição da matrícula a saber: A unidade autônoma designada apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Bloco 2, Edifício Positano, Integrante do Condomínio Villagio Felicitá, situado na Rua Heloisa Pamplona, nº 720, esquina com a Rua Municipal, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área real privativa coberta edificada de 60,130 m², área real comum coberta edificada de 18,204 m², área real total edificada de 78,334 m², área real comum descoberta de 20.956m², área real total construída + descoberta de 99,290m² e fração ideal no de terreno de 0,3333%. Na área comum da unidade já está incluída o direito para estacionamento de um automóvel no térreo do conjunto empreendimento confrontando, no sentido de quem da Rua Heloisa Pamplona olha para o mesmo, pela frente com o recuo da construção voltado para a Rua Heloisa Pamplona, pelo lado esquerdo com o apartamento final 1 do andar respectivo, pelo lado direito com área livre do condomínio, e fundos com o hall de circulação, poço dos elevadores vazios. **Proprietárias:** Inconsul Incorporação e Construção Ltda, CNPJ/MF sob nº 51.720.563/0001-95 na proporção de 75% do r. Imóvel e, Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ/MF sob nº 47.444.229/0001-89, na proporção de 25% do r. Imóvel – conforme Av. 03 - retificação. Ônus/Observações constantes na Matrícula: **Av. 01** - para constar que na inscrição nº 8.053 do 14º O.R.I. São Paulo, nas Averbações nº 1/22.713 e 1/23.117, ambas do 2º O.R.I, o terreno do empreendimento desta matrícula, está gravado com **servidão** em favor da Estrada de Ferro Santos a Jundiá; **Av. 05** – para constar **PENHORA** exequenda da parte ideal de 75% do r. Imóvel de propriedade da Inconsul Incorporação e Construção Ltda; **Av. 06** – para constar **PENHORA** exequenda da parte ideal de 25 % do r. Imóvel de propriedade da Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda; Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra. **Observações: (I)** Conforme se detalha nas avaliações de fls 134/136, o imóvel possui 03 dormitórios, 01 banheiro social, sala com 02 ambientes, cozinha, área de serviço, 01 vaga de garagem (sistema rodízio). Área comum: Quadra poliesportiva pequena, churrasqueira, salões de festa (1 para cada torre), salão de jogos, brinquedoteca, academia e portaria com monitoramento 24 horas; **(II)** Através de informação obtida junto a Administradora do Condomínio, o imóvel está **ocupado**; **(III) Conforme informações prestadas pela Administradora do Condomínio, somente os débitos de condomínio perfaz o valor de R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais) até 09/02/2022;** **(IV)** Através de pesquisa realizada no site da Prefeitura de São Caetano em 03/02/2022, o imóvel possui débitos de IPTU no valor de R\$ 24.772,92 (vinte e quatro mil, setecentos e setenta e dois reais e novena e dois centavos). A avaliação foi calculada através da média das avaliações apresentadas as fls. 134/136. **AVALIAÇÃO: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil, reais) setembro/2018. AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 356.412,60 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e doze reais e sessenta centavos), fevereiro/2022, pela Tabela Pratica do TJ/SP.**

- 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/filmagem 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) 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,** (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, 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 captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no 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;

- **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 pela leiloeira, 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, através de transferência/depósito bancário em conta própria indicada pela leiloeira. A comissão devida não está inclusa no valor do lanço e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **OBSERVAÇÕES: (a)** 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; **(b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO)**: A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(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, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(f) Se o exequente 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,** **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** 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.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no website www.lanceja.com.br;

Ficam as partes Requerente(s) **CONDOMÍNIO VILLAGIO FELICITA** e o(a) Requerido(a)(s) **MARCELO DE CARVALHO ZAGO** e **VALQUIRIA DE BARROS ZAGO** e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, e advogado(s). INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Caetanos do Sul/SP, 11 de fevereiro de 2022.

DRA. ANA LUCIA FUSARO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP.