

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Diadema/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0007658-49.2001.8.26.0161](#) – Ação de cobrança c/c indenização.  
**EXEQUENTES:** **MANOEL NASCIMENTO GOUVEIA** - CPF nº 170.042.178-68;  
**AFONSO NASCIMENTO GOUVEIA** - CPF nº 170.041.798-30;  
**LUIZ CLÁUDIO LOPES** - CPF nº 051.184.178-72.  
**EXECUTADO:** **META CONSULTORIA DE IMÓVEIS SC LTDA.** - CNPJ nº 59.974.329/0001-04, na pessoa de seu representante legal.  
**INTERESSADOS:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE TABOÃO DA SERRA** - CNPJ nº 46.523.122/0001-63, na pessoa de seu representante legal; **OCUPANTE DO IMÓVEL;** **MARIA CÉLIA DONEGA RODRIGUES** - CPF nº 257.8136.288-74; **ESPÓLIO DE WALTER RODRIGUES** - CPF nº 535.188.378-34, na pessoa da Inventariante; **CONJUNTO RESIDENCIAL IOMERÊ** - CNPJ nº 04.882.370/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **RODRIGO DONEGÁ RODRIGUES** - CPF nº N/C; e, **ANDRÉ DONEGÁ RODRIGUES** - CPF nº 217.438.248-23.

**1º LEILÃO:** início em **21/11/2024**, às **15h00min**, e término em **26/11/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **26/11/2024**, às **15h01min**, e término em **17/12/2024**, às **15h00min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL DE 50% SOBRE O APARTAMENTO Nº 33**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do empreendimento denominado CONJUNTO RESIDENCIAL IOMERÊ bloco “a”, situado na Rua José Copazi esquina com a Estrada São Francisco, nº 30, em Zona Urbana, no Distrito e município de Taboão da Serra, comarca de Itapeverica da Serra, com a área privativa de 64,52ms<sup>2</sup>, e a área comum de 38,48ms<sup>2</sup>, (nesta incluído a área de estacionamento coletivo), com a área real total construída de 103,00ms<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,2516% ou 0,022516 no terreno condominial e nas demais partes e coisas comuns, cabendo ao apartamento, o direito a uma vaga no estacionamento coletivo, para um veículo de passeio, de forma indeterminada  
CADASTRO MUNICIPAL: 36.23264-52-24-0420-00-000-4 (AV. 01) e CÓDIGO DE REGISTRO: 49529. MATRÍCULA: 36.576, do CRI de Taboão da Serra/SP (registro anterior: matrícula nº 99.249 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP). LOCALIZAÇÃO: Rua José Copazi, 30, apto. 33, Bloco A, Taboão da Serra/SP, CEP 05576-100. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

**AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:** R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais), em abril de 2014, que, atualizado, corresponde à R\$ 407.249,11 (quatrocentos e sete mil, duzentos e quarenta e nove reais e onze centavos), para outubro de 2024.

**VALOR DA FRAÇÃO LEILOADA (50%): R\$ 203.624,55 (duzentos e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)**, para outubro de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 109.204,79, em junho/2022 (fls. 849), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP

05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** Da matrícula: Consta na AV. 1, TRANSPORTE DA PENHORA EXEQUENDA que constava no R. 04 da matrícula anterior. Conforme consta na r. decisão de fls. 217 (autos físicos), foi deferida a penhora dos bens pertencentes aos sócios da parte Executada, sendo este imóvel de propriedade do sócio Walter Rodrigues e de sua esposa Maria Célia Donegá Rodrigues, nos termos do R. 3 da matrícula. DÉBITO DE IPTU: R\$ 412,26, em outubro/2024. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os 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. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC<sup>2</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>3</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (Art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: 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.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br). Nos termos da decisão de fls. 972, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br)

<sup>2</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

<sup>3</sup> Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Diadema, 18 de outubro de 2024.

**ERIKA DINIZ**  
Juíza de Direito