

## 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada **CLÁUDIA MUSA MULLER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 646.699.710-34; **bem como seu marido FLÁVIO MULLER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 549.867.530-53; e **da credora hipotecária COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADM DE ASSOC. DO VALE DO SÃO LOURENÇO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.983.165/0001-17.

**O Dr. Anderson Cortez Mendes**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ADM DO BRASIL LTDA** em face de **CLÁUDIA MUSA MULLER - Processo nº 1043462-52.2021.8.26.0002 – Controle nº 1881/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 23/08/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 26/08/2024 às 15:00 h**, 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 26/08/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 23/09/2024 às 15:00 h** 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. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que a exequente coproprietária, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições

perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do Código de Processo Civil. Referido artifício poderá ser solicitado junto a equipe da Mega Leilões através do e-mail: [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br), antes do início do certame.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**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, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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 guia de depósito judicial nos autos, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail, e será devida tão somente com seu aperfeiçoamento. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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.

**RELAÇÃO DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 67.280 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CUIABÁ/MT - IMÓVEL: EDIFÍCIO WALL STREET, à Av. Isaac Póvoas, 1º Distrito desta cidade. Sala nº 102, situa-se no 1º pavimento tipo superior, confrontando na frente com hall de distribuição; nos fundos, com José Carlos e Maria Augusta de Arruda e Sá; à direita com a sala nº 101 e à esquerda com a sala nº 103, dividida em sala e WC. Consta na Av.09 e 10 desta matrícula que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADM DE ASSOC. DO VALE DO SÃO LOURENÇO. Consta na Av.11 desta matrícula a existência da Ação de Execução de**

Título Extrajudicial, em trâmite na Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT. **Consta na Av.12 desta matrícula** a existência do processo nº 78947.67.2013.811.0041, em trâmite na 4ª Vara Especializada Direito Bancário da Comarca de Cuiabá/MT. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0007082-71.2012.8.11.0037, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, requerida por COOPERATIVA DE CRED. POUP. E INVEST. VALE DO CERRADO – SICREDI VALLE DO CERRADO contra FLÁVIO MULLER, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1043486-80.2021.8.26.0002, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por ADM DO BRASIL LTDA contra CLAUDIA MUSA MULLER, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** a existência da Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1005517-40.2021.8.11.0037, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, requerida por SINAGRO PRODUTOS AGROPECUÁRIOS S/A contra CLAUDIA MUSA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta às fls. 1.168 que o imóvel possui área de 52,87 m; e **MATRÍCULA Nº 67.378 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CUIABÁ/MT - IMÓVEL:** EDIFÍCIO WALL STREET, à Av. Isaac Póvoas, 1º Distrito desta Capital. Garagem nº 23, sito no subsolo confrontando-se na frente, fundo e a direita com circulação do pavimento e à esquerda com vaga nº 24. Área real global de propriedade exclusiva: 12,00m2 de uso comum: acesso, circulação, etc, 3,31m2; total: 15,31m2. **Consta na Av.08 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1043486-80.2021.8.26.0002, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por ADM DO BRASIL LTDA contra CLAUDIA MUSA MULLER. **Consta na Av.09 desta matrícula** a existência da Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1005517-40.2021.8.11.0037, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Primavera do Leste/MT, requerida por SINAGRO PRODUTOS AGROPECUÁRIOS S/A contra CLAUDIA MUSA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. Consta às fls. 1.168 que o imóvel possui área de 15,31 m. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 194.000,00 (Cento e quatro mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 1.613.723,67 (01/07/2024).

São Paulo, 02 de julho de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Anderson Cortez Mendes**  
**Juiz de Direito**