

## **35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **ROGERIO AURICCHIO MÜLLER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.795.758-77; **bem como sua mulher VANESSA APARECIDA DE SÁ MULLER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 258.934.198-98; **da credora hipotecária EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; **e do Condomínio PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 74.501.198/0001-23; **e do locatário ANTONIO DE JESUS PENEDO CAVALCANTE**.

**O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **RUBENS GONZALEZ CASTANHO JUNIOR** em face de **ROGERIO AURICCHIO MÜLLER - Processo nº 0030729-30.2005.8.26.0100 - Controle nº 511/2005**, 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 Código de Processo Civil, 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). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. 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 07/10/2024 às 11:30 h** e se encerrará **dia 10/10/2024 às 11:30 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 10/10/2024 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 30/10/2024 às 11:30 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).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/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 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos, que será enviada por e-mail. 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.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC 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: MATRÍCULA Nº 35.771 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 23, situado no 3º pavimento, do Bloco nº 08, do Condomínio denominado "PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII", localizado na Avenida Dante Jordão Stoppa, nº 404, Bairro de Cesar de Souza, perímetro urbano desta cidade, contendo a área útil de 50,82 m<sup>2</sup> e a área comum de 5,18 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 56,00 m<sup>2</sup>, cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento fração ideal de 0,00160256% no terreno e a fração Ideal 0,06250000% no Bloco; confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento a porta de entrada da unidade, pela frente com 0 direito e fundos com áreas olhar de circulação; pelo 201ado comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com o apartamento de final. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL S/A. **Consta na Av. 02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeado depositário o executado. **Consta na Av.04 desta matrícula** a existência autos do Processo nº 1084090-12.2023.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP,

requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POPANÇA E INV. VALE DO PIRIQUI ABCD – SICRED VALE DO PIRIQUI ABC PR SP contra AURICCHIO E MULLHER COMÉRCIO E SERVIÇOS EIRELLI. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10058157620228260361, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, requerida por CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII contra ROGÉRIO AURICCHIO MULLER, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

**Contribuinte nº 15.046.004 (ÁREA MAIOR).**

**Consta às fls. 804/808 dos autos** que o imóvel está locado à Antonio de Jesus Penedo Cavalcante.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais) para setembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$ 694.662,57 (março/2024).

**Consta às fls. 875 e 896 dos autos** que o contrato referente a hipoteca Av.02 foi liquidado.

**Consta às fls. 748 dos autos** a homologação da desistência da presente ação em relação ao coexecutado JOSÉFERNANDO MARQUES CORTEZ.

São Paulo, 05 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente técnico judiciário, conferi.

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

---

**Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**  
**Juiz de Direito**