

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **O. DOS M. E F. LTDA. EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.719.XXX/XXXX-XX; **E. L. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 667.336.XXX-XX; e **sua mulher M. C. M. Z. (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.849.XXX-XX; dos coproprietários **V. C. M. Z. C.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.209.XXX-XX; **R. A. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 674.894.XXX-XX; e **sua mulher P. G. P. M. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 164.912.XXX-XX; **J. M. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 655.687.XXX-XX; **T. DE J. Z. M. DOS S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.765.XXX-XX; **N. M. T.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 945.095.XXX-XX; dos nu coproprietários **J. A. M. M. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 116.814.XXX-XX; e **sua mulher A. F. E S. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 125.239.XXX-XX; das usufrutuárias **A. M. M. M. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.461.XXX-XX; e **B. M. M. Z.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.778.XXX-XX; e do interessado **C. E. A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.851.XXX/XXXX-XX.

A Dra. Renata Meirelles Pedreno, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/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 **B. B. S.A.** em face de **O. DOS M. E F. LTDA. EPP e outros - Processo nº 4000171-98.2012.8.26.0152 - Controle nº 2568/2012**, 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, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 08/10/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 11/10/2024 às 14:30 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 11/10/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 01/11/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/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 2ª leilão foi alterado para 90%, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários V. C. M. Z. C. (14.2857%); R. A. Z., e sua mulher P. G. P. M. Z. (14.2857%); J. M. Z. (14.2857%); T. DE J. Z. M. DOS S. (14.2857%); N. M. T. (14.2857%); e J. A. M. M. Z., e sua mulher A. F. E S. Z. (14.2857%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados 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 sub-rogados 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 (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 o mesmo ser analisado 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 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, 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 67.142 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: (NUA PROPRIEDADE E USUFRUTO) Apartamento sob nº 43, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Albion, com entrada pelo nº 1.438 da Avenida Rangel Pestana, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, com a área útil de 61,23 metros quadrados e uma área construída de 75,23 metros quadrados, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 1.588,90% no terreno e nas demais coisas de uso comum do Edifício. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0200975-25.2006.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por C. E. G. F. DE A. contra R. A. Z. e outra, foi penhorado 14,2857% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 06282964819988260100, em trâmite na 31ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por G. K. contra P. G. P. M. Z. e outro, foi penhorado 14,2857% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0014511-33.2019.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por C. E. G. F. DE A. contra R. A. Z., foi penhorado 14,2857% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que foi reservado o usufruto de 9,5232% do imóvel a A. M. M. M. Z. e outra. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0021515-95.2017.8.26.0002, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por B. DO B. S.A contra M. C. M. Z. F., foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda 14,2857% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 e 16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0110700-16.2009.5.02.0012, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de E. L. F. e outra. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0014511-33.2019.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por C. E. A. contra J. A. M. M. Z., foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta as fls.620 dos autos** que o imóvel encontra-se desocupado.

Contribuinte nº 003.015.0092-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP Devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (05/09/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 453.592,01 (quatrocentos e cinquenta e três mil quinhentos e noventa e dois reais e um centavo) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.704 no valor de R\$ 296.269,17 (agosto/2023).

Cotia, 09 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Meirelles Pedreno
Juíza de Direito