

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **E. G. M. GRÁFICA E EDITORA LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 71.860.613/0001-47; **EMILIO GERALDO MUSSOLINI JUNIOR (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.662.878-63; **bem como sua mulher RITA DE CÁSSIA BIAZZI MUSSOLINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 027.760.698-55; **FERNANDO PAULO MUSSOLINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 131.846.748-94; e **sua cônjuge, se casado for; LUIZ ANTONIO MARTINS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 754.822.078-20; **bem como sua mulher ANA MARIA CAMARA MATTOS MARTINS**; e do interessado **CONDOMINIO EDIFICIO PATRICIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.098.122/0001-17.

**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 **ITAPEVA VII MULTICARTEIRA FIDC NÃO-PADRONIZADOS** em face de **E. G. M. GRÁFICA E EDITORA LTDA e outros - Processo nº 1005589-63.2015.8.26.0152 – Controle nº 2283/2015**, 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). Cumpre 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 25/10/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2024 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 29/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 19/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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. **Cumprir informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 60%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária RITA DE CÁSSIA BIAZZI MUSSOLINI (50%), 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 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](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 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: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 185.792 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento Nº 32, localizado no 3º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO PATRÍCIA, situado à Avenida Giovani Gronchi número 5.394, Rua F-25, Viela 87 e Viela 83, na Vila Andrade, no 29º Sub distrito Santo Amaro, com a área privativa de 187,40m<sup>2</sup>, a área comum de 23,50m<sup>2</sup> e a área de lazer e paisagismo de 76,29m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 287,21m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a área ideal de terreno de 63,58m<sup>2</sup> ou 1,7732% de participação no terreno e uma quota de 1,7732% de participação nas despesas gerais. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00014149020115020511, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMILIO GERALDO MUSSOLINI JUNIOR. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 171.210.0067-8 (Conf.Av.02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 6.430,54 (26/09/2024). **MATRÍCULA Nº 185.676 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM, localizada no 3º subsolo 10 pavimento do EDIFÍCIO PATRÍCIA, situado à Avenida Giovani Gronchi nº 5.394, Rua F-25, Viela 87 e Viela 83, na Vila Andrade, no 29º Sub distrito Santo Amaro, garagem essa com a área total construída de 995,75m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a área ideal de terreno de 220,45m<sup>2</sup> ou 6,1473% no terreno do condomínio, uma quota de participação de 6,1473% nas despesas gerais e uma quota de participação de 24,1218% nas despesas específicas. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00014149020115020511, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMILIO GERALDO MUSSOLINI JUNIOR. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10083930420158260152, em trâmite na 3ª Vara Cível do foro Central da Capital/SP, requerida por RITRAMA AUTOADESIVOS COMERCIO LTDA contra EMILIO GERALDO MUSSOLINI JUNIOR foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 171.210.0104-6 (Conf.Av.02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 4.935,36 (26/09/2024). **MATRÍCULA Nº 185.678 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** VAGA INDETERMINADA NA GARAGEM, localizada no 3º subsolo 1º pavimento do EDIFÍCIO PATRÍCIA, situado à Avenida Giovani Gronchi nº 5.394, Rua F-25, Viela 87 e Viela 83, na Vila Andrade, no 29º Sub distrito Santo Amaro, garagem essa com a área total construída de 995,75m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a área ideal de terreno de 220,45m<sup>2</sup> ou 6,1473% no terreno do condomínio, uma quota de participação de 6,1473% nas despesas gerais e uma quota de participação de 24,1218% nas despesas específicas. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00014149020115020511, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMILIO GERALDO MUSSOLINI JUNIOR. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 171.210.0104-6 (Conf.Av.02).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 4.935,36 (26/09/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.260.000,00 (um milhão duzentos e sessenta mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls.941 no valor de R\$ 3.692.873,58 (maio/2023).

Cotia, 26 de setembro de 2024.

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

---

**Dra. Renata Meirelles Pedreno**

## Juíza de Direito