

3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **E-GOALL CONSULTORIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.006.381/0001-16; **LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 608.844.288-34; bem como da coproprietária **MARIA APARECIDA BORTOLIN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.711.248-50.

A Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, MM. Juíza de Direito da 3ª 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 Despejo** ajuizada por **REINHARD J MAASS** em face de **E-GOALL CONSULTORIA E CORRETORA DE SEGUROS LTDA e outro - Processo nº 0165343-64.2008.8.26.0100 – Controle nº 1164/2008**, 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 29/10/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/11/2024 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 01/11/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 21/11/2024 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. **Cumpra informar que o percentual de 2ª leilão garante que a coproprietária MARIA APARECIDA BORTOLIN (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.

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.

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 36.749 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, consistente por Lotes nºs 17 e 18 da quadra nº20, do loteamento denominado "São Paulo- II", situado na Fazenda Cabanas, ou Moinho Velho, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 21,97 metros de frente para a Rua 15; na confluência das Ruas 15 e 17 mede 21,02 metros; mede 20,55 metros de frente para a Rua 17; pelo lado

direito de quem da rua 15 olha para o imóvel mede 30,00 metros e confronta com o lote 19; e, pelos fundos seguindo a mesma orientação, ou seja, lado esquerdo de quem da rua 17 olha para o imóvel, mede 25,00 metros e confronta com parte do lote 16, sendo os lotes confrontantes da mesma quadra, encerrando uma área de 746,73 metros quadrados. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a medida correta dos fundos do imóvel descrito é de 13,00m (treze metros), e não 25,00 (vinte e cinco metros), como erroneamente constou. **Consta na Av.02 desta matrícula** que a Rua 15, atualmente denomina-se Rua Brás Cubas. **Consta na Av.07 desta matrícula** que foi construída uma Residência com a área total de 261,03 m², sendo: Pavimento Térreo com 120,89 m², Pavimento Superior com 84,10 m² e Edícula com 56,04 m², que recebeu o nº 18 da Rua Brás Cubas. **Consta no R.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Cobrança, Processo nº 01908.2007.242.02.00.2, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP, requerida por ANTONIO BORGES DA SILVA contra LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Cobrança, Processo nº 152.01.2002.011271-7, em trâmite na 2ª Vara Cível de Cotia/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES EMPREENDIMENTO SÃO PAULO II contra LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1010595-9720178260114, em trâmite na 10ª Vara Cível de Campinas/SP, requerida por ERICO BARRETO BACELAR contra LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00015404020125020242, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0005842-92.2020.8.26.0152, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cotia/SP, requerida por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES contra LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0006040-95.2021.8.26.0152, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cotia/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADQ DE UNIDADES NO EMPREEND SÃO PAULO II contra LUIZ ANTONIO CARREIRA TORRES, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta as fls.525 dos autos** que houve o incremento da área correspondente a salão/lareira/bar/churrasqueira (48,00m²), totalizando a área construída em 309,03m².

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.448.538,88 (um milhão quatrocentos e quarenta e oito mil quinhentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 01 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Laura Correa Rodrigues
Juíza de Direito